Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

900.000
WONINGEN
100.000
PER JAAR
TWEE DERDE
BETAALBAAR

PROGRAMMA WONINGBOUW

VERSTERKEN
REGIE
SNELLER
STIMULEREN
WONINGEN
GROOTSCHALIG

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

Inleiding		5
1	Context en analyse	7
2	Doelstellingen	13
3	Wat gaan we doen?	17
4	Sturing	39
5	Monitoring	47
6	Financiën	50
7	Wetgeving	51
Bijlage: Feiten en cijfers		52

Inleiding

Volkshuisvesting is één van de prioriteiten van dit kabinet en één van de kerntaken van de overheid. Wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis is een eerste levensbehoefte. Momenteel kunnen veel Nederlanders geen woning vinden die past bij hun wensen en portemonnee. Er zijn onvoldoende woningen en het aantal huishoudens neemt toe. Mensen komen in de knel en worden beperkt in een volgende stap in hun leven zoals kinderen krijgen, samenwonen of scheiden. Een snelle groei van het aantal woningen is noodzakelijk.

Regie

Om snel meer woningen te bouwen is een omslag nodig. De overheid herneemt de regie ten aanzien van de volkshuisvesting. Lokale overheden moeten weten wat zij kunnen doen om te zorgen voor meer passende woningen op de juiste plek. Hierbij moeten we samenwerken als één overheid en samenwerken met de marktpartijen. Met meer tempo en het wegnemen van knelpunten, zetten we met dit programma in op de realisatie van 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Uiteindelijk zorgen we voor de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. We sturen op wat wordt gebouwd, voor wie wordt gebouwd en waar wordt gebouwd: passend bij de woonwensen en –behoeftes van mensen. We streven ernaar dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

Samen en in samenhang

Met dit programma sturen we strakker dan voorheen op een woningbouwprogrammering die aansluit bij de woonwensen en -behoeften. We zorgen voor inzicht in de programmering en voortgang en sturen strakker op de realisatie ervan. Dit doen we door het maken van afspraken met medeoverheden en corporaties. We werken het juridisch instrumentarium bij, zodat deze accuraat is en adequaat kan worden ingezet wanneer bijsturen nodig is. We maken een sterkere koppeling tussen de beschikbare financiële middelen en gemaakte afspraken over realisaties. Dit doen we om de uitvoering van afspraken waar nodig te ondersteunen en de lokale slagkracht te vergroten. Hiermee streven we naar meer duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor de bouwsector, zodat we gezamenlijk onze doelen kunnen waarmaken.

Er is eensgezindheid over de opgave in de woningmarkt en de oplossingsrichtingen, getuige de Actieagenda wonen die 34 partijen begin 2021 met elkaar hebben opgesteld. Overheden werken samen aan woningbouw in regionaal verband. Provincies en gemeenten hebben de afgelopen jaren de plancapaciteit voor woningbouw laten groeien tot landelijk 135% (het doel was 130%) van de behoefte, zodat er in principe voldoende locaties zijn geprogrammeerd voor woningbouw.

Ondanks deze inspanningen blijft een winstwaarschuwing nog op zijn plaats. Er is geen panacee en geen snelle oplossing voor alle problemen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en veel geld kosten. We moeten dit ook bekijken in samenhang met andere ontwikkelingen en belangen. Het is een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen ten behoeve van de uitvoering van de gemaakte plannen.

Actielijnen

Via vier actielijnen pakken we de huidige problemen aan en werken we aan onze gezamenlijke opdracht.

1. Versterken regie
2. Sneller van initiatief naar realisatie
3. Stimuleren snelle woningbouw
4. Grootschalige woningbouw

Nationale Woon- en Bouwagenda

Dit programma is het eerste van zes programma's dat binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt uitgebracht. In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de doelstellingen beschreven om te realiseren dat iedereen goed en veilig kan wonen. Daartoe wordt een aanpak in zes programma's uitgewerkt. In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de overlap en doorsnijdende thema's van de programma's toegelicht. In het voorliggende programma Woningbouw ligt de focus op de realisatie van voldoende woningen voor iedereen. Voor de zomer van 2022 volgen programma's over:

- Een thuis voor iedereen (gericht op aandachtsgroepen)
- Betaalbaar wonen
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Leefbaarheid en veiligheid
- Wonen en zorg voor ouderen

Ruimtelijke Ontwikkeling

Het realiseren van woningen vindt plaats in een ruimtelijke omgeving, waarin meerdere belangen een rol spelen zoals de woningvraag, leefbaarheid, verstedelijking en bereikbaarheid. Vanuit de bredere ruimtelijke context wordt de woningbouwopgave daarbij geconfronteerd met andere urgente opgaven, zoals klimaatbestendigheid, energietransitie, stikstof, landbouw, natuur inclusief bouwen en bedrijvigheid. Verder geldt dat water en bodem meer sturend worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze opgaven gaan vaak goed samen met de woningbouwopgave, maar soms kan ook wrijving ontstaan. Dat kan bijvoorbeeld bij de locatiekeuze.

Voor de bouw van 900.000 woningen zijn op zich voldoende locaties in kaart gebracht, maar nog niet voor al die locaties zijn alle ruimtelijke afwegingen gemaakt. Vanuit het programma woningbouw zullen wij daarbij sturen op het mogelijk maken van zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk bouwen, daar er vanuit de woningbehoefte vraag is naar beide. Bij de actualisatie van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de ladder voor duurzame verstelijking zal dit worden ingebracht. Bij het bebouwen van de open ruimte groeit groen mee. Een uitwerking van de woningbouwopgave in bredere ruimtelijke context en in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit wordt opgenomen in de programma's Mooi Nederland en de uitvoering van de NOVI die in juni en juli 2022 verschijnen.

Programma Woningbouw

In het programma Woningbouw concentreren we ons op een versterking van de regie en samenwerking om gezamenlijk de urgente maatschappelijke opgaven een plek te geven in dit land waar ruimte schaars is. Daar waar de verschillende opgaves kunnen knellen, bijvoorbeeld bij het bouwen in diepe polders, zullen we afwegingen maken om de belangen van zowel de huidige als toekomstige generaties te beschermen. De uitvoering van dit programma richt zich op alle delen van ons land, inclusief Caribisch Nederland.

We zullen elkaar de komende jaren nodig hebben om dit programma te realiseren: medeoverheden, corporaties, de bouwsector en alle andere betrokkenen. Samen moeten we er alles aan doen om met de beschikbare middelen te zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen in een veilige, leefbare en gezonde leefomgeving.

1 Context en analyse

Beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid

Zorgen voor een goede volkshuisvesting betekent dat iedereen goed moet kunnen wonen; nu en in de toekomst. Dit houdt in dat er niet alleen voldoende beschikbare woningen moeten zijn, maar ook dat de woningen passend zijn, in leefbare wijken op de juiste plek staan (nabij werkgelegenheid en bereikbaar) en betaalbaar zijn en blijven. Op dit moment zijn er onvoldoende woningen. Daarom moeten we nu zo snel mogelijk woningen bijbouwen.

Er zijn fors meer mensen die naar een juiste woning zoeken dan er woningen beschikbaar zijn. Hierdoor kunnen veel mensen niet de stap maken die ze willen, zoals op zichzelf gaan wonen, verhuizen naar de plek waar ze werk vinden, gaan studeren, samen gaan wonen met hun partner of kinderen krijgen. Vooral mensen met een middeninkomen, starters op de woningmarkt en aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten en studenten, komen al snel in de knel door beperkt beschikbare woningen. Daarbij geldt dat het beschikbare aanbod niet altijd even passend is. Ook ligt het beschikbare aanbod niet altijd op de plek waar mensen zich fijn en veilig voelen, met voldoende groen en aandacht voor de sociale verbinding met elkaar. Verder sluit de kwaliteit van de woningen soms niet meer aan bij de huidige eisen van de tijd, bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Daarbij kunnen veel mensen geen woning krijgen die past bij hun inkomen. De afgelopen jaren is de betaalbaarheid door forse prijsstijgingen een steeds groter knelpunt geworden. Juist in het betaalbare segment[1] is een tekort aan woningen. Ook uit het onderzoek “Opgaven en middelen corporatiesector”[2] blijkt dat er flink meer woningen nodig zijn, die betaalbaar zijn voor lage en middeninkomens. In dit onderzoek is in de periode tot en met 2035 rekening gehouden met een benodigde bouwproductie door corporaties van zo’n 378.400 woningen.

Demografische ontwikkelingen plus woontekort

Begin 2022 telt Nederland 17,6 miljoen inwoners[3]. De komende jaren groeit de bevolking naar verwachting nog relatief snel, daarna neemt het groeitempo af. De bevolking groeit niet alleen doordat er meer mensen naar Nederland komen dan er vertrekken, maar ook doordat er meer kinderen geboren worden dan er mensen overlijden. De 17,6 miljoen inwoners zijn begin 2022 verdeeld over 8,1 miljoen huishoudens in Nederland. De voorspelling is dat het aantal huishoudens in 2038 is gegroeid naar 9 miljoen huishoudens. De groei komt grotendeels door de toename van eenpersoonshuishoudens. Door de vergrijzing stijgt vooral het aantal oudere alleenstaanden sterk.

Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5% van de woningvoorraad. Volgens de Primos prognose uit 2021 zal het woningtekort nog oplopen naar 317.000 woningen in 2024 (3,9%). Hoewel de komende jaren het aantal nieuwe woningen aanzienlijk toeneemt, groeit het aantal huishoudens sneller waardoor het woningtekort in eerste instantie verder stijgt.

Volgens de Primos prognose zijn er tot en met 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig[4].

---

[1] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)

[2] BZK, Opgaven en middelen corporatiesector, hoofdrapport (2020)

[3] CBS, Bevolkingsontwikkeling

[4] ABF, Primos prognose 2021

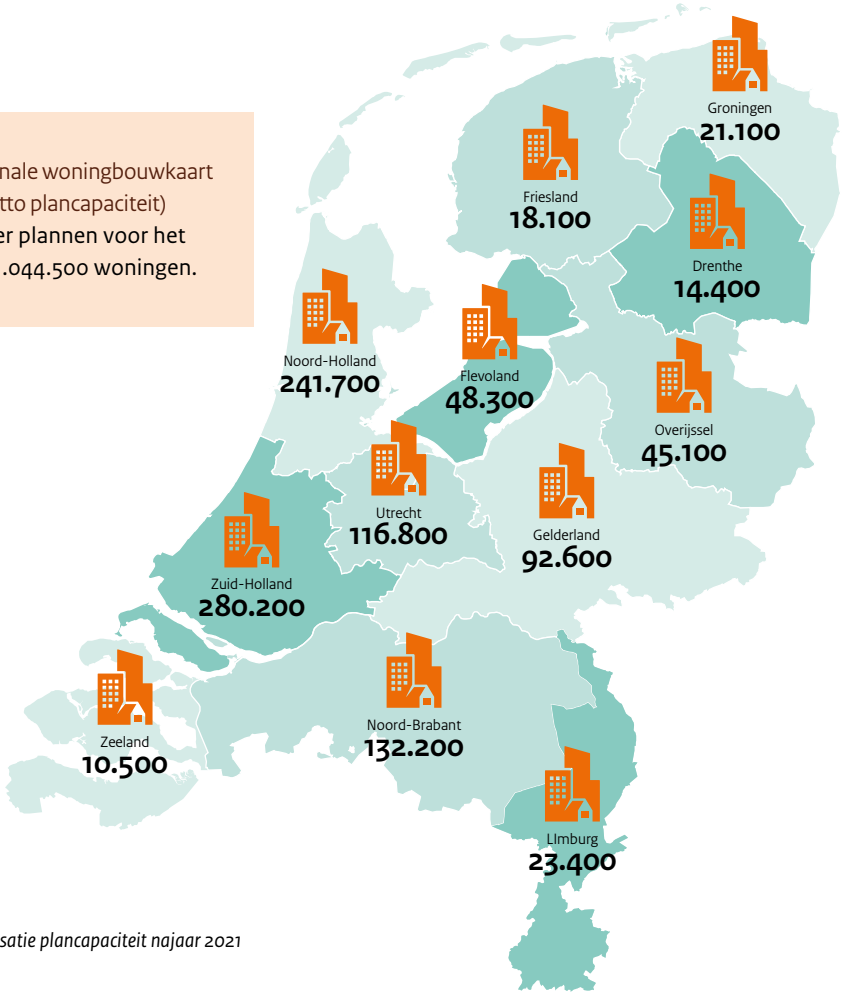
Gemiddeld betekent dit 100.000 extra woningen per jaar. Er zijn zoveel woningen nodig om zowel de toename van het aantal huishoudens als de vervangingsvraag door onder andere sloop op te vangen en het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht. De cijfers zijn gebaseerd op aannames en er zijn verschillende scenario's[5] berekend: in de hoge variant zijn er circa 1.022.000 woningen nodig en in de lage variant 759.000 woningen.

Ongeacht het scenario is de conclusie dat er veel moet worden gebouwd. Een aantal knelpunten maakt de realisatie van deze woningen echter lastig. Hieronder gaan we op hoofdlijnen in op de knelpunten.

Gebrek aan regie

Sinds de decentralisatie van het woningbouwbeleid is er onvoldoende sprake van een richtinggevende bouwdoelstelling. Hierdoor sluiten inspanningen van decentrale partijen rond woningbouw niet aan bij de landelijk vastgestelde ambitie. Dit gaat verder dan alleen aantallen woningen op de juiste plek. Ook zijn er onvoldoende betaalbare woningen en woningen voor specifieke doelgroepen gebouwd. Er is onvoldoende regie om te zorgen dat wat er landelijk gezien aan nieuwbouw nodig is, ook daadwerkelijk wordt gebouwd. Dit is een belangrijke conclusie van het rapport "Als één overheid"[6] van de studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen.

Figuur 1: Nationale woningbouwkaart 2021-2030 (netto plancapaciteit)
In totaal zijn er plannen voor het bouwen van 1.044.500 woningen.



Bron ABF, inventarisatie plancapaciteit najaar 2021

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

[6] Studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen, Als één overheid; Slagvaardig de toekomst tegemoet!, 2020

Er zijn afspraken met de provincies gemaakt over het totaal aantal te bouwen woningen en de daarvoor benodigde plancapaciteit[7]. Dankzij de inspanning van de provincies is de plancapaciteit 30% boven de netto bouwopgave. Echter is nog maar 36% van deze plancapaciteit vastgelegd in een vastgesteld en/of onherroepelijk bestemmingsplan (harde plancapaciteit). Hierdoor is de uitvoering van een groot deel van de plannen op korte termijn niet zeker. Daarnaast zijn er nog geen bindende afspraken tussen provincies en gemeenten over te realiseren aantallen woningen. En dit geldt ook op het niveau van aantal te bouwen woningen qua betaalbaarheid, woningdifferentiatie en doelgroepen. Daarnaast zijn er geen afspraken over bijsturing als de realisatie van woningen achter blijft. Als dat nodig mocht blijken dan beschikken provincies en het ministerie wel over instrumentarium om zelf het initiatief te nemen. Dit is tot op heden nog weinig ingezet en het is ook de vraag of het instrumentarium voldoende adequaat is om te kunnen bijsturen.

Het bouwen van voldoende woningen is een gezamenlijke uitdaging voor overheden, corporaties en marktpartijen. Veelal kunnen knelpunten alleen samen worden opgelost. Onvoldoende samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen staat nog te vaak de oplossing in de weg. Daar ontbreekt de regie. Regie betekent dat iedere partij weet wat zij moet doen zodat er voldoende woningen op de juiste plek komen, die bovendien toekomstbestendig zijn. Op hun beurt krijgen corporaties en marktpartijen hierdoor meer langjarige zekerheid wat hen in staat stelt om te investeren en te innoveren. Actielijn 1 gaat daarom in op versterken van regie.

De rol van de overheid is mede afhankelijk van de planvormingsfase van een woningbouwlocatie:

1. *Locaties waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke procedures lopen of zijn afgerond èn er sprake is van een sluitende grondexploitatie:*
   Via regie en ondersteuning bevorderen de betrokken overheden in samenwerking met corporaties en marktpartijen dat de woningen snel worden gerealiseerd.
2. *Locaties waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke procedures lopen of zijn afgerond, maar er sprake is van onrendabele grondexploitatie:*
   De betrokken overheden zoeken in samenwerking met marktpartijen naar oplossingen voor de onrendabele businesscase. Financiële ondersteuning door de overheid kan nodig zijn. Via regie en ondersteuning bevorderen de overheden in samenwerking met corporaties en marktpartijen dat de woningen snel worden gerealiseerd.
3. *Locaties waarvoor de ruimtelijke integrale afweging en inrichting (deels) nog moet plaatsvinden:*
   Besluiten over deze locaties vergen een integrale afweging door betrokken overheden op eerdergenoemde aspecten van ruimtelijke ordening. De realisatie van woningen op deze locaties duurt daarom over het algemeen langer dan op locaties met status 1 of 2. Via regie en ondersteuning bevorderen overheden in samenwerking met corporaties en marktpartijen dat de doorlooptijd tot realisatie van de woningen wordt beperkt.

De regie op de woningbouw is onlosmakelijk verbonden met regie op de ruimtelijke ordening. Ruimte is schaars in Nederland. Tegelijkertijd is er niet alleen een grote woningbouwopgave, maar ook een grote opgaven ten aanzien van water en bodem, klimaatbestendigheid, landschap, energietransitie, stikstof, landbouw, natuur inclusief bouwen, bedrijvigheid en mobiliteit.

In zeven regio's zijn verstedelijkingstrategieën opgesteld. De woningbouwopgave in deze gebieden is 600.000 woningen tot en met 2030 (en 900.000 tot 2040). Er is overeenstemming tussen Rijk en regio over de ontwikkel- en inrichtingsprincipes. Voor een deel van de woningbouwlocaties in deze gebieden is al een zorgvuldig afgewogen besluit genomen over de integrale ruimtelijke afweging. Besluiten over extra woningbouwlocaties vragen een goede regie. De regie op de ruimtelijke ordening wordt in separate programma's uitgewerkt.

[7] Zie de rapportage van ABF van oktober 2021 over de plancapaciteit. ABF berekent voor de "netto plancapaciteit" een percentage en wel als volgt: het aantal woningen in de plancapaciteit, volgens ABF 1.044.500 nieuwbouwwoningen, als aandeel van wat ABF de bruto bouwopgave noemt (ABF rekent hiervoor met 892.400 woningen) minus het verwachte aantal te slopen woningen (117.800 woningen).

Bouwen kosten tijd

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 de voorbereiding en het doorlopen van procedures.

Deze lange doorlooptijd heeft allerlei oorzaken. Om woningen te kunnen bouwen is beschikbare grond op de juiste plek nodig. Grond is schaars en heeft veelal reeds een functie. Hierdoor is een ingewikkelde afweging van ruimteclaims nodig, waar verschillende overheden samen over moeten beslissen. Zoals gezegd gaat het niet alleen om wonen, maar ook om (ruimte voor) de energietransitie, kantoren en bedrijvigheid, natuur, landbouw, erfgoed, waterrobuustheid, klimaatadaptatie en aanleg van (grootschalige) infrastructuur. Meer ruimte voor de ene opgave betekent minder ruimte voor de andere. Tegelijkertijd moeten verschillende functies ook in onderlinge samenhang ontwikkeld worden. Een woonwijk heeft energie nodig, moet bereikbaar zijn en er moet toegang tot werkgelegenheid zijn. Dit maakt het vinden en beschikbaar maken van voldoende woningbouwlocaties ingewikkeld en tijdrovend, terwijl voldoende ruimte voor woningen belangrijk is om de woningbouwproductie ook op de lange termijn op peil te houden.

Bezwaar- en beroepsprocedures van omwonenden en bedrijven kosten tijd. Daarnaast worden er nationale en lokale eisen aan bouwprojecten gesteld, wat leidt tot een stapeling van eisen. Deze eisen komen de kwaliteit ten goede, maar maken de uitvoering complex en duur. Tevens is er sinds de bouwcrisis een tekort aan expertise bij gemeenten en provincies. De bouwsector kent vergelijkbare problemen. De krappe arbeidsmarkt maakt het voor de sector lastig voldoende extra bouwvakkers en andere benodigd personeel aan te trekken. Ook zijn bouwmaterialen schaarser en duurder geworden. Industrieel bouwen biedt daarvoor deels een oplossing. De inzet hiervan is nog te beperkt doordat volle orderportefeuilles en gebrek aan langjarige investeringszekerheid een remmende werking hebben op innovaties in de bouw. Voorts maken sommige wettelijke bepalingen de opschaling van de productie moeilijk. Tevens zijn er capaciteitsproblemen op het energienet[8]. Doorlooptijden voor aansluitingen kunnen oplopen tot vijftig weken. En ook is er niet altijd onmiddellijk transportcapaciteit op het elektriciteitsnet voor grootverbruikersaansluitingen (appartementencomplexen, winkels, scholen etc.).

Het langdurige bouwproces heeft een zichzelf versterkend effect. Behoeften en omstandigheden (zoals de stand van de economie en huizenprijzen) wijzigen continu en door de lange doorlooptijd sluit de bouwproductie soms niet meer aan bij de woningbehoeftes. Ook worden vaak de eisen aan het project onderweg bijgesteld en dit veroorzaakt onzekerheden en vertraging in bouwprojecten. Om 100.000 woningen per jaar te realiseren, is het nodig dat de doorlooptijd van initiatief naar realisatie wordt verkort of versneld. Actielijn 2 gaat hierop in.

Financiële tekorten

Woningbouw vraagt van gemeenten forse investeringen in grond en infrastructuur. Deze kosten kunnen gemeenten niet altijd volledig opbrengen dan wel verhalen op de projectontwikkelaar. Grondexploitaties voor woningbouw blijken anno 2020 – in meerderheid – financieel niet rendabel[9]. Hiervoor zijn verschillende oorzaken. Bij binnenstedelijke locaties is er sprake van hoge verwervingskosten van de bouwgrond en zijn er hoge kosten voor het verplaatsen van bedrijven, saneren, sloop en bouw- en woonrijp maken. Bij buitenstedelijke locaties kunnen hoge ontsluitingskosten een rol spelen. Bouwprojecten met een groot aandeel sociale en betaalbare woningen leveren minder op en komen daardoor moeilijker van de grond. Woonruimten voor aandachtsgroepen kennen vaak bijzondere voorzieningen waardoor zij voor diverse partijen vaak financieel minder aantrekkelijk zijn dan reguliere

[8] Zie ook Kamerstuk 29023-281 van de Minister voor Klimaat & Energie

[9] Stadkwadraat, Grondexploitaties: vijftien jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling, 2021

woningen. Ook flexwoningen, die snel gerealiseerd kunnen worden, kunnen financieel minder aantrekkelijk zijn. Doordat er op voorhand geen zekerheid is over de beschikbaarheid van een volgende locatie, worden aanbieders van flexwoningen met een financieel risico geconfronteerd. Financiële tekorten zetten een rem op voldoende snelle en betaalbare woningbouw. Daarom wordt in actielijn 3 ingezet op het financieel stimuleren van snelle woningbouw. Deze actielijn richt zich met name op locaties waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden en de bestemmingsplanprocedure al ver gevorderd is.

Integraliteit en onzekerheid, grootschalige opgave

Er is een groot aantal stedelijke gebieden waar het woningtekort groot is en het woningbouwproces complex. Hier kan niet alleen worden volstaan met snelle realisatie van kleinere en middelgrote bouwprojecten. Grootschalige woningbouwprojecten zijn nodig om het tekort op te vangen. Dergelijke grootschalige woningbouwprojecten gaan gepaard met complexe uitdagingen, omdat door de schaal meer wordt gevraagd van de ontsluiting van de locatie (infrastructuur) en het vrijmaken van de locatie. Deze grootschalige opgave vraagt om een integrale aanpak waar meerdere overheden samen besluiten moeten nemen. Niet alleen ten aanzien van bouwen, maar ook ten aanzien van bijvoorbeeld stikstof en natuur, de kwaliteit van de leefomgeving, het water- en bodemsysteem, (grootschalige) infrastructuur, energietransitie, bedrijvigheid, klimaatadaptatie en andere ruimte vragende claims. Doordat deze opgaven zowel domeinoverstijgend (niet alleen woningbouw) als grensoverstijgend (meerdere gemeenten en provincies en vanuit het Rijk meerdere ministeries) zijn, is goede samenwerking bij de realisatie hoognodig. Ontwikkelaars en bouwers kunnen of durven pas door te pakken als er voldoende zekerheid wordt gegeven. Het is dus belangrijk om langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie te creëren. Actielijn 4 zet in op een aanpak van de grootschalige woningbouw. Deze actielijn richt zich op locaties waarvoor de integrale ruimtelijke afweging (deels) is gestart, maar nog niet (volledig) is afgerond.

2 Doelstellingen

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

1. De realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030.
2. Een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing).
3. Het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

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

Realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030

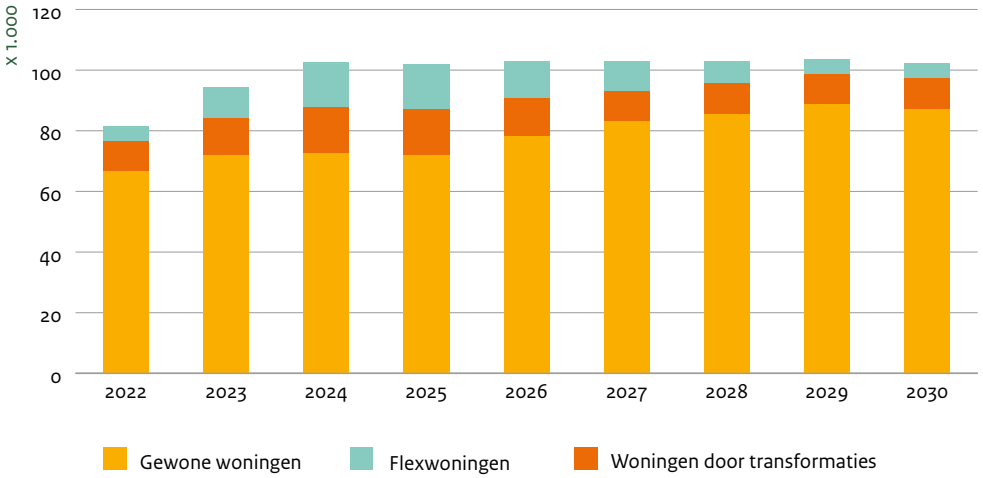
Om zowel de toename van het aantal huishoudens als de vervangingsvraag door onder andere sloop op te vangen en het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, zetten we in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Uitgaande van de voorspelde sloop of anderszins onttrekking aan de woningvoorraad van circa 125.000 woningen, realiseren we een netto toename van de woningvoorraad van 775.000 woningen tot en met 2030. Het benodigde aantal woningen van 900.000 betreft een inschatting en kent onzekerheden door demografische en economische ontwikkelingen die anders kunnen uitpakken dan verwacht. Daarom actualiseren we de ramingen ieder jaar op basis van nieuwe prognoses en gerealiseerde nieuwbouw in voorgaand jaar.

Groeien naar 100.000 woningen per jaar

We zetten in op een groei van de woningbouwproductie van 80.000 naar 100.000 woningen per jaar.[10] Door regie, wegnemen van knelpunten, inzet en financiële middelen maken we deze groei mogelijk. Rond 2024 verwachten we dat er op basis van bouwvergunningverlening en de uitvoering van de actielijnen in dit programma 100.000 woningen per jaar kunnen worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken, zetten we naast de realisatie van reguliere woningen ook in op de realisatie van flexwoningen, transformatiewoningen en woningsplitsingen. Er komen nu jaarlijks circa 10.000 woningen tot stand via transformatie van winkelgebieden en kantoren en we willen dit aantal laten toenemen tot 15.000 per jaar. Het aantal te bouwen flexwoningen willen we laten groeien van 5.000 naar 15.000 per jaar. Natuurlijk hangt de daadwerkelijk realisatie mede af van de krapte op de arbeidsmarkt, de bouwkosten- en materiaalstijgingen, de economische ontwikkelingen, de bezwaarprocedures en ruimtelijke afwegingen die verband houden met andere ruimtelijke functies. We zullen de realisatie monitoren, om indien nodig, tijdig te kunnen bijsturen.

[10] De doelstelling van 100.000 woningen betreft de bruto toevoeging, exclusief sloop. Het omvat zowel de realisatie van reguliere woningen, alsook flexwoningen, transformatiewoningen en woningsplitsingen.

Figuur 2: Streefwaarden woningbouwproductie 2022-2030



Bron: ABF, Primos-prognose 2021, bewerking BZK

Twee derde van de woningen betaalbaar

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen, streven we ernaar dat ten minste twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Hiervan wordt de helft door corporaties gebouwd[11]. Aanvullend aan de bouw van meer betaalbare woningen,[12] zetten we ook in op het betaalbaar houden van de nieuwe en bestaande woningen in de toekomst.

Met het oog op de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, werken we toe naar een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten. Onder deze doelgroep vallen onder andere aandachtsgroepen, zoals dak- en thuisloze mensen, statushouders en mensen met een sociale of medische urgentie. In dat kader streven we ernaar dat van de 600.000 betaalbare huur- en koopwoningen, tot en met 2030, 250.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door corporaties[13]. Om te zorgen voor voldoende woningen voor starters en middeninkomens streven we er voorts naar om tot en met 2030, 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen te realiseren, waarvan 50.000 door corporaties.

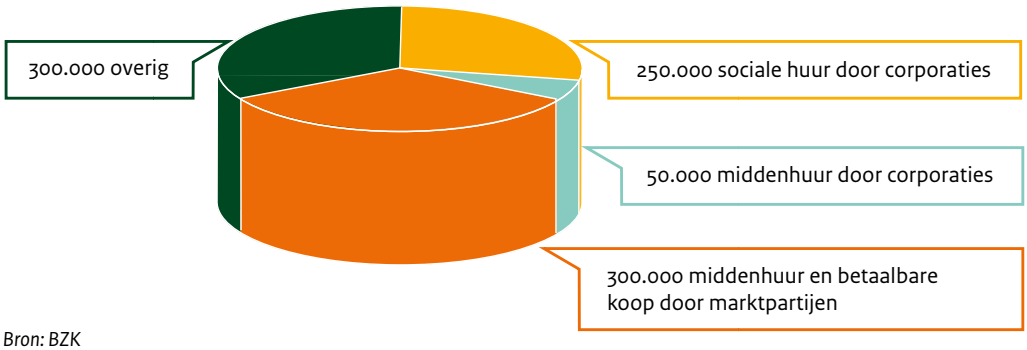
Het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen geldt op regionale schaal. Dit betekent dat niet ieder bouwproject op deze wijze hoeft te worden ingevuld. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. We streven er naar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm kan worden.

[11] Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1000 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.

[12] Ook doen we onderzoek naar financieringsconcepten die starters kunnen helpen bij het verkrijgen van een nieuwe woning, bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen, zonder dat hierdoor de woningprijzen extra stijgen. In het programma “Betaalbaar wonen” worden de acties hiertoe verder uitgewerkt. Daarnaast onderzoeken we de effecten op de woningbouwprogrammering bij een effectieve inzet op doorstroming, waarbij zowel oog is voor ouderen als jongeren. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in samenhang met het programma “Wonen en ouderen”.

[13] Aantallen zijn afgeleid uit het onderzoek ‘Opgaven en middelen corporatiesector’ waarin in de periode tot en met 2035 rekening is gehouden met een benodigde bouwproductie van corporaties van zo’n 378.400 woningen.

Figuur 3: Verdeling 900.000 woningen naar segment



Bron: BZK

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

1. We versterken onze regie

We zorgen ervoor dat alle gemeenten, provincies en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.

2. We versnellen 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.

3. We stimuleren 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.

4. We 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 voldoende bij te dragen aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en te groeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn.

3 Wat gaan we doen?

3.1 Actielijn 1: Versterken regie

Om de woningbouw te versnellen zijn richtinggevende bouwdoelstellingen nodig voor medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Ook zijn mechanismen nodig die ervoor zorgen dat lokale inspanningen rond woningbouw een resultaat opleveren dat voldoet aan de landelijk vastgestelde ambitie. We versterken daarom de regie op de woningbouw. Dit doen we zodat alle gemeenten, provincies en het Rijk hun deel van de verantwoordelijkheid nemen voor de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Er is daarvoor in de meeste provincies voldoende plancapaciteit (landelijk 135 %). Nu moet worden ingezet op het opharden van de plancapaciteit en het versnellen van de realisatie. We zorgen dat alle betrokkenen weten hoeveel woningen waar gebouwd moeten worden, wat het aandeel betaalbaar is en voor welke doelgroepen wordt gebouwd. Op basis van dit inzicht maken we prestatieafspraken met medeoverheden zodat iedereen zijn 'fair share' doet en gecommitteerd is aan deze opgave. Dit doen we via bestuurlijke akkoorden met provincies via het Huis van Thorbecke (verticaal). De provincies vertalen deze afspraken vervolgens door in bestuurlijke akkoorden naar gemeenten, die in regionaal verband samenwerken. Financiële ondersteuning vanuit het Rijk voor ontsluiting door infrastructurele aanpassingen – of het nu gaat om kleinschalige of meer grootschalige locaties – lopen via de procedures van het Meerjaren-programma Infrastructuur, Ruimte en Transport. Ook wordt rekening gehouden met de prestatieafspraken voor het landelijk gebied via het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG).

Daarnaast ondersteunt de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties vanuit het Rijk, gemeenten en woningcorporaties bij de bouw van voldoende corporatiewoningen en flexwoningen.

De gemaakte afspraken monitoren we regelmatig, we bespreken de voortgang en sturen bij met bestuurlijke interventies. Indien nodig bekijken we of juridische interventies nodig zijn als de voortgang stokt (het principe van 'plan, do, check, act').

De regie op de woningbouw beoogt versterking te geven aan de samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen in de regio. Het zijn immers lokale verbanden die zorgen voor de daadwerkelijke totstandkoming van woningen. Bestaande regionale samenwerkingsverbanden, zoals de huidige woondeals en de regionale verstedelijkingsstrategieën zijn goede voorbeelden waarop voortgebouwd kan worden om de regie op de woningbouw te versterken.

3.1.1 Inzicht in de opgave

Het woningtekort in 2021 bedroeg 279.000 woningen, ofwel 3,5% van de totale woningvoorraad[14]. Met name in de stedelijke regio's is het tekort hoog: meer dan 5%. In opdracht van BZK wordt nu tweemaal per jaar een voortgangsrapportage over de geplande woningbouw en voortgang van de realisaties aan de Tweede Kamer gestuurd. Prognoses van de ontwikkeling van de woningbehoefte worden eenmaal per jaar gemaakt op basis van de nationale CBS-prognose van de bevolkingsontwikkeling.

[14] ABF, Primos prognose 2021.

Om meer regie te nemen, vergroten we het inzicht in zowel de woonbehoefte, de plancapaciteit als de bouwopgave. Zo wordt voor iedereen duidelijk hoeveel woningen waar gebouwd moeten worden, wat het aandeel betaalbaar is en voor welke doelgroep wordt gebouwd. We willen dat deze informatie voor iedereen op een laagdrempelige manier wordt ontsloten.

- Om het inzicht te vergroten in het type woningen die moeten worden gebouwd updaten we analyses die we al tot onze beschikking hebben. De huidige analyses breiden we uit met kwalitatieve informatie over het aandeel betaalbaar en de behoefte per doelgroep. Dit doen we zowel voor de analyses rondom de woningbehoefte als de analyses rondom de bestaande plancapaciteit.
- Daarnaast onderzoeken we de effecten op de woningbouwprogrammering bij een effectieve inzet op 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 dat kader brengen we de effecten in beeld op het aantal te bouwen woningen, de typen woningen passend bij de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen en de mate van betaalbaarheid. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in samenhang met het programma “Wonen en ouderen”.
- Voor het ontsluiten van de resultaten van de analyses worden bestaande informatiekanalen anders ingericht om de uitgebreidere informatie over de opgave te delen. Het delen van deze informatie gebeurt via de periodieke rapportages aan de Tweede Kamer over de voortgang van de woningbouw, de nationale woningbouwkaart en op www.datawonen.nl. Hierbij geven we inzicht in de opgave op nationaal niveau en per provincie over het bouwen van 900.000 woningen, het tempo, de betaalbaarheid, bouwen voor aandachtsgroepen en de verdeling over de provincies en regio’s.

3.1.2 Afspraken over de opgave en bijsturing wanneer nodig

Om regie te kunnen voeren, maken we afspraken met medeoverheden over het aantal te bouwen woningen, de gewenste hoeveelheid, het tempo, de betaalbaarheid, de gewenste kwaliteit en klimaatbestendigheid. In overleg met medeoverheden worden bestuurlijke arrangementen en middelen toegevoegd om de gemaakte afspraken kracht bij te zetten. Hiermee beogen we dat iedereen zijn ‘fair share’ doet en gecommitteerd is aan de opgave. We nemen het partnerschap serieus doordat we via monitoring en rapportage zicht houden op de voortgang en bijsturen met bestuurlijke, en eventueel juridische, interventies als de voortgang stokt (plan, do, check, act).

Op basis van het inzicht in de brede opgave op nationaal niveau en per provincie maken we bestuurlijke akkoorden met de provincies. Hiertoe maken we voor de zomer eerst indicatieve afspraken met de provincies, waarna de provincies de afspraken in regionaal verband bespreken met gemeenten en marktpartijen. De gemeenten doen gezamenlijk een check op haalbaarheid van de indicatieve afspraken. In deze periode worden de indicatieve afspraken ook indicatief getoetst op haalbaarheid in relatie tot ruimtelijke ordening en randvoorwaarden als geluid, natuur en stikstof. Hierna worden de afspraken in oktober in een bestuurlijk akkoord vastgelegd. De daarin opgenomen afspraken zorgen ervoor dat iedereen weet wat hij moet doen en wat zijn ‘fair share’ daarin is. De afspraken uit het bestuurlijk akkoord worden, via de al bestaande regionale samenwerkingsverbanden, door de provincies doorvertaald naar de gemeenten. De afspraken met de provincies gaan onder meer over het bouwen van 100.000 woningen per jaar, het tempo, de betaalbaarheid, het aandeel sociale nieuwbouw, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, herstructurering en het oplossen van knelpunten. Voor wat betreft afspraken over betaalbaarheid is het uitgangspunt dat die aansluiten op de regionale behoefte. Landelijk gezien komt dit erop neer dat we ernaar streven dat twee derde van de woningbouw bestaat uit betaalbare woningen, verdeeld over 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Gemeenten hebben verschillende instrumenten om te sturen op de bouw van betaalbare en corporatiewoningen. Waar nodig wordt bezien of daarbij ondersteuning of aanvulling op de bestaande instrumenten nodig is, zoals het vastleggen van eisen aan de betaalbaarheid in het omgevingsplan.

We maken het proces van deze doorvertaling helder. Dit doen we door:

- Het maken van afspraken met medeoverheden over het aantal te bouwen woningen, de gewenste hoeveelheid, de gewenste woningdifferentiatie, het tempo, betaalbaarheid, de gewenste kwaliteit en klimaatbestendigheid.
- Het monitoringsysteem met de medeoverheden verder door te ontwikkelen, zodat we goede actuele sturingsinformatie hebben over de voortgang van de afspraken.
- Periodiek te rapporteren over deze voortgang en dit te agenderen in bestuurlijke overleggen.
- Afspraken te maken over een interventieladder, ofwel wie stuurt op welke wijze bij als de voortgang stokt.
- Juridisch instrumentarium te ontwikkelen om door te kunnen pakken als de voortgang stokt. Daarvoor brengen we in kaart of het huidig instrumentarium aangevuld moet worden met aanpassingen van wetgeving.

Samenhang met regie op corporaties, betaalbare nieuwbouw en regie ruimtelijke ordening

- Op nationaal niveau gaan we samen met provincies, gemeenten en corporaties de nationale doelen voor de corporaties vaststellen. Dat gaat onder andere over het aantal te bouwen sociale woningen, betaalbaarheid en de verduurzaming van de bestaande voorraad en de regie op de corporaties. Deze afspraken worden omgezet in bestuurlijke prestatieafspraken met provincies, gemeenten en corporaties. De bestuurlijke afspraken op provinciaal niveau worden doorvertaald naar de prestatieafspraken op grond van de Woningwet zoals die nu ook al gemaakt worden door gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Bij die doorvertaling moet elke gemeente een ‘fair share’ nemen.
- We willen zorgen dat de woningen die we bouwen betaalbaar zijn en blijven. Met provincies en gemeenten maken we afspraken over in te zetten instrumenten om betaalbare nieuwbouwwoningen ook duurzaam betaalbaar te houden. We denken daarbij aan grondbeleid, kettingbedingen, verkoop onder voorwaarden of zelfbewoningsplicht.
- Voor een belangrijk deel van de woningbouwplannen zijn de ruimtelijke integrale afwegingen al gemaakt. Voor een ander deel moet dat (deels) nog gebeuren. Voor die woningbouwplannen is relevant dat we integrale afspraken maken met de provincies over de opgave in het fysieke domein. Daarbij zijn meerdere opgaves aan de orde, waaronder de bereikbaarheid van de betreffende locaties en de kwaliteit van de hoofdnetwerken. En daarnaast klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, cultureel erfgoed, bedrijvigheid, duurzaamheid, een gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid), luchtkwaliteit en stikstof. De bestuurlijke akkoorden op het gebied van woningbouw zullen hier onderdeel van gaan uitmaken. Dat betekent dat in sommige gebieden waar die verschillende opgaves kunnen knellen, bijvoorbeeld bij het bouwen in kwetsbare gebieden, zoals in diepe polders of beekdalen, afwegingen moeten worden gemaakt om de belangen van zowel de huidige als toekomstige generaties te beschermen. In de programma’s rondom de ruimtelijke ordening wordt hier nadere invulling aan gegeven.

Een voorbeeld van regie zijn de afspraken met de provincies om te zorgen voor ten minste 130% plancapaciteit. De provincie heeft deze afspraken doorvertaald naar gemeenten.

3.1.3 Regionale woondeals

Voor het voeren van regie op de realisatie van de opgaven in de regio’s gaan we in heel Nederland met regionale woondeals werken. Op dit moment zijn er woondeals in zes regio’s. Het voornemen is om deze werkwijze in te zetten in heel Nederland, waarbij sprake is van maatwerk. Zo wordt er aangesloten bij regionale samenwerkingsverbanden die er zijn op het gebied van wonen. In deze regionale woondeals zitten medeoverheden als gelijkwaardige partners aan tafel. In elke regio is er betrokkenheid vanuit het Rijk, waarbij de vorm en mate van betrokkenheid afhankelijk is van de grootte en complexiteit van de regionale opgave. In navolging van meerdere regio’s waar dit al gebeurt, is het wenselijk om marktpartijen en corporaties actief te betrekken in de samenwerking.

In heel Nederland zijn al regionale samenwerkingsverbanden tussen overheden op het gebied van wonen. Ook is het in grote delen van Nederland al gebruikelijk om in regioverband strategieën of visies voor woningbouw te formuleren. Dit biedt een goede basis voor het maken van regionale woondeals. De indeling van deze regionale samenwerkingsverbanden sluit veelal aan bij het zogeheten 'daily urban system', een gebied waarbinnen de belangrijkste dagelijkse verplaatsingen (woon- werk, studie, sport, etc.) zich afspelen. Doel van deze samenwerking is om de regionale woningbouwopgave sneller te realiseren. In lijn met de aanbevelingen van de studiegroep Interbestuurlijke en Financiële verhoudingen in het rapport "Als één overheid"[15] leidt het gezamenlijk werken aan een richtinggevende bouwdoelstelling per regio tot meer focus in de realisatie. Daarbij versterken we het partnerschap en de uitvoeringskracht in de regio's om de woningen daadwerkelijk te realiseren. Dit doen we samen met marktpartijen en corporaties. We nemen de positieve elementen uit de evaluatie van de huidige woondeals mee, zoals een verbeterde regionale samenwerking en woondealtafels met korte lijntjes tussen bestuurslagen.

In de regionale woondeals worden de beleidsinstrumenten vanuit het Rijk waar nodig in samenhang ingezet. De prestatieafspraken uit de bestuurlijke akkoorden tussen Rijk en provincies uit paragraaf 3.1.2 zijn leidend in deze regionale woondeals. Op basis van deze afspraken formuleren de gemeenten in regioverband gezamenlijk een bod op haalbaarheid richting hun provincie. Beoogd is dat een groot deel van de woondeals voor 1 januari 2023 is afgesloten.

Voor elke regionale woondeal wordt uitgewerkt hoe ze binnen de kaders van de prestatieafspraken in aanmerking komen voor financiering (actielijn 3 en 4) en hoe de inzet van instrumenten om sneller van initiatief naar realisatie te komen, eruit zien (actielijn 2). De bestaande woondeals worden voortgezet, geactualiseerd en uitgebreid. De in actielijn 4 genoemde regisseur is tafelgenoot bij woondealoverleggen met grootschalige, complexe locaties, in zijn verantwoordelijkheid om die grootschalige woningbouwgebieden en bijbehorende infrastructuur conform afgesproken tijdpad verder te brengen.

Met de regionale woondeals werken we aan:
- De doorvertaling van de afspraken naar elke regio over het aantal te bouwen woningen, de gewenste hoeveelheid, de gewenste woningdifferentiatie, het tempo, betaalbaarheid, de gewenste kwaliteit en klimaatbestendigheid. Zodat elke partij in de regio, zowel overheden als marktpartijen en corporaties, weet wat hij moet doen om tijdig de regionale woningbouwopgave te realiseren.
- Een check op de haalbaarheid om woningbouwplannen tijdig en betaalbaar te realiseren.
- De adressering van knelpunten voor de realisatie en versnelling van woningbouw onder andere wat betreft verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid) en luchtkwaliteit (actielijn 2).
- De inzet van het instrumentarium om sneller van initiatief naar realisatie te komen uit actielijn 2, zoals flexpools, kennisdeling en versnellingstafels.
- Een bevestiging van gemaakte afspraken in de woondeals over de inzet van rijksmiddelen vanuit onder andere de Woningbouwimpuls, het gebiedsbudget en het Mobiliteitsfonds (actielijn 3 en 4). Bestuurlijke afspraken over investeringen in bereikbaarheid worden gemaakt in de bestuurlijke overleggen MIRT.
- De inzet van doorbraakteams (zie actielijn 4) met kennis over financiële haalbaarheid van plannen.
- Een jaarlijkse rapportage over de knelpunten in de regionale voortgang, de actiehouders per knelpunt en de afspraken hoe en wanneer die kunnen worden opgelost.

Een voorbeeld van een partnerschap in de regio is de ´Woningmakers´ in onder meer de regio Alkmaar. De ´Woningmakers´ is een samenwerking tussen corporaties en marktpartijen waarbij ze een goed overleg organiseren met de medeoverheden en zicht houden op de voortgang. Dit alles om gezamenlijk versnelling van de woningbouw te realiseren.

[15] Studiegroep interbestuurlijke en financiële verhoudingen, 2020, Als één overheid: slagvaardig de toekomst tegemoet.

3.1.4 Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

We continueren de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties. Deze ondersteunt gemeenten en corporaties bij de bouw van voldoende corporatiewoningen, waaronder flexwoningen. De ervaring leert namelijk dat de realisatie van dit type woningen relatief lastig is. De Taskforce helpt knelpunten doorbreken die de bouw van deze woningen in de weg staan. Hierbij is er oog voor het feit dat nieuwbouw door corporaties onderdeel uitmaakt van bredere gebiedsontwikkelingen en daarmee onderdeel is van een bredere context.

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties draagt zorg voor:
- Het zicht houden op de voortgang van de realisatie van corporatiewoningen, inclusief flexwoningen.
- Een periodieke rapportage over de knelpunten en hoe we die oplossen.
- Het doorbreken van impasses en delen van kennis door inzet van het Expertteam Woningbouw en bestuurlijke inzet vanuit Aedes, IPO, VNG en BZK.

3.2 Actielijn 2: Sneller van initiatief naar realisatie

Het duurt gemiddeld tien jaar om van initiatief naar de realisatie van een woning te komen. Doel is om deze doorlooptijd te verkorten. Dit doen we samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Gezamenlijk gaan we het ontwikkelproces verbeteren, vertraging beperken, versnellingsmogelijkheden in het proces benutten en besluitvormingsprocessen verkorten. We benoemen welke knelpunten er zijn en op welke schaalniveaus deze zich afspelen. We kijken ook naar de kansen door onder meer het bestaand instrumentarium beter te benutten of, indien nodig, deze aan te passen. Mocht dit onvoldoende zijn dan introduceren we nieuw instrumentarium. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn.

Figuur 4: Woningbouw in vijf stappen
Met een doorlooptijd van minimaal 3 jaar tot gemiddeld 10 jaar.

We delen voorbeelden van een effectieve aanpak en stimuleren medeoverheden om deze aanpak te benutten, onder meer via de regionale woondeals en de inzet van het Expertteam Woningbouw. We vergroten de ambtelijke capaciteit bij medeoverheden en we bevorderen dat de bouwcapaciteit effectiever wordt benut door stimuleren en standaardiseren van (innovatieve) bouwmethodes. We streven naar het beperken van de stapeling van eisen en verschillende (tegenstrijdige) eisen, waardoor procedures langer duren of meer kosten dan nodig. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor zowel de bouw van de woning als de leefbaarheid. We bezien hier randvoorwaarden omtrent klimaatbestendigheid, verduurzaming, gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid), luchtkwaliteit en energievoorziening. Voor wat betreft stikstof is op 1 juli 2021 de partiële bouwvrijstelling ingegaan. Dit betekent dat de bouw- en sloopfase van woningbouwprojecten niet meer vergunningsplichtig is voor dit onderdeel.

3.2.1 Voorkomen vertraging, benutten van versnellingsmogelijkheden

Samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen versnellen we de doorlooptijd van het proces van initiatief tot realisatie van de woning en we benutten de mogelijkheden voor het verkorten van het planproces. Hierbij nemen we ook mee dat niet eis op eis wordt gestapeld, waardoor het proces wordt vertraagd en de kosten hoger worden.
Dit doen we door:

- Een landelijke versnellingstafel op te richten waar zowel medeoverheden als ook corporaties en marktpartijen belemmeringen in projecten kunnen melden. Deze tafel helpt vervolgens met het doorbreken van knelpunten die de bouw van deze woningen in de weg staan. We vragen provincies en gemeenten dit ook op eigen (regionaal) niveau te organiseren dan wel te versterken.
- De kennis van het Expertteam Woningbouw en de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties te benutten om projecten vlot te trekken.
- Onderzoek te doen om beter inzicht te krijgen in knelpunten en kansrijke oplossingen. Daarbij benutten we inzichten uit bestaande onderzoeken. Op basis hiervan bekijken we of het aanpassen van regelgeving nodig is om te versnellen. We kijken daarbij ook naar het benutten van de experimenteerbepaling in de Omgevingswet. Goede participatie en democratische legitimiteit blijft gewaarborgd.
- Extra financiële middelen vrij te maken 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.
- Het bezien van mogelijkheden om de wettelijke procedures te verkorten en de effectiviteit van bestaande procedures te optimaliseren. Daarbij kijken we ook naar oplossingsrichtingen door aanpassing van regelgeving. We doen dat onderzoek met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Dat onderzoek doen we voor alle fases van de planvorming:
  - De voorbereidingsfase van initiatief tot start planprocedure.
  - Besluitvormingsprocedures.
  - De fase van en bezwaar- en beroep.
- Samen met gemeentes te kijken hoe onnodige barrières voor splitsing van woningen en doorstroming kunnen worden weggenomen.
- Samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen te werken aan afspraken over houding en gedrag van de markt en de overheid in het ontwikkelproces.
- Het bevorderen via regionale woondeals dat gemeenten in anterieure overeenkomsten met marktpartijen afspraken opnemen over tijdigheid, verantwoording over de voortgang en gedeeld eigenaarschap ten aanzien van publieke doelen.
- Bij financiële ondersteuning (actielijn 3 en 4) verplichtingen op te nemen over financiële randvoorwaarden en onder andere de tijdigheid en voortgang van de woningbouw.
- De kennis over het planproces en over versnellingsmogelijkheden te vergroten. We delen goede voorbeelden via de regionale woondeals, praktijksessies, congressen, pilots en handreikingen. Hiermee maken we informatie toegankelijk. We stimuleren goede praktijkvoorbeelden en goed leiderschap door deze in het zonnetje te zetten, bijvoorbeeld door een jaarlijkse ‘award’.

Een goed praktijkvoorbeeld van een kortere doorlooptijd van initiatief tot realisatie is om te werken met versnellingstafels zoals gebeurt in Eindhoven waarbij strakke afspraken worden gemaakt over het proces en consequent wordt gestuurd op snelheid en voortgang.

3.2.2 Vergroten capaciteit en expertise om versnelling te realiseren

We vergroten de capaciteit en expertise bij het Rijk en medeoverheden en stimuleren de bouwwereld om de beschikbare productiecapaciteit optimaal te benutten. Dit doen we door:

- De inzet van flexpools te intensiveren en de expertise van het Rijksvastgoedbedrijf te benutten. Daarnaast ondersteunen we met de inzet van het Expertteam Woningbouw woningbouwprojecten, wanneer deze vastlopen door bijvoorbeeld bestuurlijke problemen, interpretatie van (nieuwe) wet- en regelgeving of het stikstofdossier.
- De regionale samenwerking te versterken via de regionale woondeals. Het gaat daarbij om de inzet van capaciteit en expertise van bijvoorbeeld de regionale kennispools.
- Samen met kennisinstellingen en medeoverheden de mogelijkheden voor het versterken van capaciteit en expertise te onderzoeken. Het gaat daarbij over het opleiden van, het samenwerken met en het aantrekken van professionals.
- Het uitwisselen van 'best practises' over (innovatieve) bouwmethoden met andere landen.
- Afspraken te maken met de bouwsector over de ontwikkeling en de inzet van de productiecapaciteit.
- Zelfbouwinitiatieven (collectief particulier opdrachtgeverschap) te stimuleren.

Industrieel en circulair bouwen

Met industrieel en circulair bouwen kunnen we sneller en kwalitatief beter bouwen, met minder CO_2-uitstoot, een lagere milieubelasting en een hogere bouwproductiviteit. Digitale ontwerpprocessen en bestaande woningbouwconcepten (digitaliseren en automatiseren) bieden bovendien kansen om de tijd tussen planvorming en realisatie te verkorten (uniformeren en standaardiseren). We streven ernaar om in 2030 de helft van de jaarlijkse woningbouwproductie via circulair en industrieel bouwen te realiseren. Hierbij kijken we ook naar het aanbod van productiematerialen. Hierbij doen we het volgende:

- Afspraken maken in het kader van regie dat een groter deel van de woningen circulair en industrieel wordt gebouwd.
- Gemeenten ondersteunen middels het vergroten van kennis om de kansen voor industrieel bouwen te benutten.
- Indien nodig regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving aanpassen om circulair en industriële bouw te bevorderen.
- Kennis uit wisselen en samenwerken met diverse partners via onder andere het Transitieteam Circulaire Bouweconomie, City Deal circulair en conceptueel bouwen en Lente Akkoord 2.0.
- Kennis ontwikkelen en gebruik maken van pilots, bijvoorbeeld op het gebied van kleinschalig verdichten.

Grondbeleid

De tijdige en strategische inzet van grondbeleid is essentieel bij het sneller realiseren van woningbouwplannen en de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Gemeenten hebben verschillende instrumenten in handen om ruimtelijke doelen te verwezenlijken, bijvoorbeeld anterieure overeenkomst, exploitatieplan, Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening. Het is belangrijk dat gemeenten deze instrumenten willen en kunnen inzetten waar nodig en tegelijkertijd een goede afweging maken tussen actief en faciliterend grondbeleid. In dit kader doen we het volgende:

- We helpen gemeenten bij het inzetten van de instrumenten en onderzoeken zo nodig of aanpassingen van de instrumenten nodig is. Het uitgangspunt is dat gemeenten zowel actief als faciliterend grondbeleid moeten kunnen inzetten waar zij dat nodig vinden.
- We helpen met handreikingen waarin de mogelijkheden uiteen worden gezet en voorbeelden worden gegeven.

- We kijken in samenwerking met gemeenten en provincies naar het grondbeleid en hoe dit verder ingezet kan worden om de doelstelling tot twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouw te realiseren.
- We zetten experts in die gemeenten van adviezen kunnen voorzien in de verschillende fases van de gebiedsontwikkeling.
- Waar dat mogelijk is en meerwaarde heeft voor de urgente opgaven (zowel de woonopgave alsook andere ruimtelijk opgaven) zetten we direct of indirect de rijksvastgoed- en grondposities in, al dan niet via een nog te ontwikkelen grondfaciliteit. Hier wordt nog onderzoek naar verricht. Voorwaarde om tot daadwerkelijke implementatie van de faciliteit over te gaan, is dat deze aantoonbaar en doelmatig bijdraagt aan het realiseren van woningbouw en ruimtelijke transities, waarbij de bijbehorende risico's goed in kaart zijn gebracht en beheersbaar blijken. Op basis van deze analyse zal besluitvorming plaatsvinden over of en hoe overgegaan wordt op implementatie van de faciliteit.
- We onderzoeken of participatie van het Rijk bij het verwerven van strategische grondposities een bijdrage kan leveren en hoe deze dan zou moeten worden vormgegeven. Dit kan helpen om drempels bij grondverwerving weg te nemen en daarmee over te gaan tot een actief grondbeleid. Vanuit het Rijk worden lokale overheden bij de inzet van hun grondbeleid zoveel mogelijk gefaciliteerd in hun taak om de woningbouwopgave te verwezenlijken.
- De Autoriteit Consument en Markt doet momenteel onderzoek naar de werking van de grondmarkt en de gevolgen voor woningbouw[16]. Mogelijke aanbevelingen die hieruit voortkomen zal het kabinet bestuderen en van een appreciatie voorzien.

Een voorbeeld is Purmerend. Deze gemeente zet het voorkeursrecht actief in om speculatie met grondposities te voorkomen. Dit heeft bijvoorbeeld speculatie voorkomen op een bedrijventerrein dat de gemeente wilde transformeren naar woningbouw. Dit is de snelheid van de ontwikkeling ten goede gekomen.

3.2.3 Belemmeringen worden gemitigeerd

In samenspraak met medeoverheden zorgen we ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We werken aan het scheppen van duidelijkheid, door op rijksniveau meer regie te nemen in het maken van afspraken en stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op de uitvoering, weg te nemen.

Hierbij werken we aan het volgende:
- Klimaatbestendig bouwen. Het sturend laten zijn van het water- en bodemsysteem moet voorkomen dat toekomstige generaties met schade als gevolg van klimaatverandering worden geconfronteerd, die voorkomen kan worden door nu klimaatbestendig te bouwen. Om die reden is het van belang dat waterschappen in een vroeg proces worden betrokken bij de planvorming. Daarnaast wordt bekeken op welke wijze de watertoets een meer dwingender karakter kan krijgen.
- Ontwikkeling van een maatlat voor klimaatbestendig bouwen. Soms kan je niet in de polder bouwen, soms wel en soms onder voorwaarden. We werken daarom aan een maatlat waarin we aangeven wat we onder klimaatadaptief bouwen verstaan. Hiermee kunnen deze prestatie-eisen vroeg in het planproces worden meegenomen en hoeven plannen niet achteraf nogmaals naar de tekentafel. Voor de uitwerking van de maatlat zal vooraf in een aantal projecten worden onderzocht of de maatlat werkbaar is.
- Onderzoek naar de wenselijkheid en mogelijkheid van aanvullende regelgeving om natuur inclusief bouwen te bevorderen.

[16] https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-gaat-werking-grondmarkt-voor-woningbouw-nader-onderzoeken

- Afspraken met andere departementen, zodat nieuwe duurzaamheidseisen niet knellend worden voor de nieuwbouwopgave, dan wel dat plannen terug zouden moeten naar de tekentafel. Nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig en leveren daarmee een grote bijdrage aan duurzaamheid. Nieuwe duurzaamheidseisen moeten goed worden gewogen op hun effect op de woningbouw.
- Voor stikstof en (nest)geluid bekijken we met andere departementen en medeoverheden welke mogelijkheden er zijn om woningbouw mogelijk te maken. Bij de gebiedsaanpak streven we naar oplossingen voor conflicterende ruimtelijke opgaves. Bijvoorbeeld woningbouw rondom Schiphol en woningbouw in gebieden waar natuurwaarden sterk onder druk staan, als gevolg van bijvoorbeeld een hoge depositie van stikstof.
- We stemmen de woningbouwplannen en -locaties af met netbeheerders om belemmeringen te voorkomen op het gebied van de aansluiting en eventueel tijdige versterking van het elektriciteitsnet.
- We maken afspraken over de aansluiting op het drinkwaternetwerk en het gebruik van de ondergrond voor kabels, leidingen en andere ondergrondse infra.
- We maken afspraken over de weging van het belang van erfgoed bij de inrichting en ontwikkeling van woningbouwgebieden.

3.3 Actielijn 3: Stimuleren snelle woningbouw

Gemeenten kunnen voor veel woningbouwplannen de forse investeringen in bijvoorbeeld grond, infrastructuur en leefomgevingskwaliteit niet volledig zelf opbrengen dan wel verhalen op de projectontwikkelaar. In die gevallen dreigen woningbouwprojecten te vervallen, te vertragen en/of in te leveren aan maatschappelijke doelstellingen omtrent betaalbaarheid en kwaliteit. De doelstelling van deze actielijn is dat goede woningbouwprojecten met voldoende betaalbare woningen, die vanwege financiële tekorten niet realiseerbaar zijn, toch van start gaan. Deze projecten, waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, worden financieel ondersteund. De verschillende instrumenten voor financiële ondersteuning in deze actielijn zijn voor heel Nederland toegankelijk. Hierdoor komt er meer keuze voor woningzoekenden om een passende woning te vinden. Dit geldt ook voor flexwoningen die mogelijk een hogere onrendabele top kunnen hebben. Naast de financiële middelen die vanuit het coalitieakkoord beschikbaar zijn gesteld om de onrendabele toppen te kunnen dekken en de bereikbaarheid te borgen, is er bereidheid vanuit medeoverheden (gemeenten) nodig, om ook (flex) woningen te realiseren voor de voor hen minder aantrekkelijke doelgroepen. Om dit te realiseren zetten we verschillende instrumenten in om te sturen op snelle woningbouw.

3.3.1 Middelen voor woningbouw

Woningbouwimpuls

Het doel van de Woningbouwimpuls (Wbi) is het sneller bouwen van meer betaalbare woningen. We zorgen ervoor dat er meer woningenbouwprojecten financieel haalbaar zijn in heel Nederland. Met de beschikbare middelen van € 1,25 miljard leveren we een bijdrage aan de bouw van circa 200.000 woningen. Dit is bovenop de woningen die de komende jaren gerealiseerd worden dankzij de eerdere drie tranches van de Wbi. Hiermee ondersteunen we reeds de realisatie van in totaal bijna 140.000 woningen. We richten ons daarbij op plannen van gemeenten die een verschil kunnen maken. De bijdrage aan een project dient om publieke investeringen te doen die noodzakelijk zijn om te bouwen, zoals ondersteuning bij het verplaatsen van moeilijk inpasbare bedrijven, het saneren van vervuilde gronden voor de bestemming of investeringen die zorgen voor bereikbare, leefbare en veilige wijken. We streven ernaar dat twee derde van de woningen uit betaalbare huur en koopwoningen bestaat.

De Woningbouwimpuls is het sluitstuk van de financiering. Gemeenten halen opbrengsten uit verkoop van gronden of, als gronden in bezit zijn van ontwikkelaars, uit het wettelijke kostenverhaal. Met het kostenverhaal kunnen de kosten van de benodigde publieke investeringen in een gebied worden verhaald op de grondeigenaren. Dit is niet altijd voldoende om de publieke investering te dekken. Soms zijn de opbrengsten ontoereikend, zeker als er substantieel meer betaalbare woningen gebouwd moeten

worden. Deze betaalbare woningen kennen namelijk een grotere onrendabele top. In die gevallen kan de Wbi een gemeente helpen een plan haalbaar te maken. De plannen moeten gaan passen in de prestatieafspraken die met regio's worden gemaakt over hun woningbouwprogramma (zie actielijn 1).

De ambitie is om nog deze zomer een nieuwe tranche van de Wbi open te zetten voor gemeenten om hun plannen in te dienen. Hiermee kunnen nog dit jaar naar verwachting 40.000 woningen financieel worden ondersteund. Het streven is om eind dit jaar de volgende tranche in te zetten, aansluitend op de afspraken uit actielijn 1. Verder krijgen ook kleine (gemeente)kernen de mogelijkheid om gebruik te maken van de Wbi als zij bij een project aanlopen tegen een tekort. We bekijken of maatwerk hierbij nodig is, ook gezien de complexiteit en administratieve lasten van de aanvragen.

Hierbij hanteren we de volgende criteria bij de beoordeling van de plannen:
- Betaalbaarheid staat voorop samen met een evenwichtig woningbouwprogramma met voldoende ruimte voor zowel sociale huur, middenhuur als koopwoningen onder de NHG-grens. Van belang is ook de lange termijn betaalbaarheid van deze woningen. In de aanvragen moet daarom worden vermeld hoe de gemeente de lange termijn betaalbaarheid waarborgt.
- Zo groot mogelijk aandeel betaalbare huur en koop. We bekijken of voor het behalen van de doelstelling dat regionaal twee derde van de te bouwen woningen valt in het betaalbare segment het percentage van minimaal 50% moet worden opgehoogd[17].
- Urgentie van de woningbouwopgave in de betreffende regio en passend binnen de prestatieafspraken (zie actielijn 1).
- Snelheid van realisatie. Het gaat zowel om het vaststellen van bestemmingsplannen, het verlenen van vergunningen als het daadwerkelijk starten van de bouw binnen drie jaar (eerste schop in de grond).
- Kosteneffectiviteit en een goed onderbouwde business case. Het moet voldoende helder zijn hoe de onrendabele top van het project is opgebouwd en de publieke investeringen moeten toerekenbaar zijn aan het project.
- Bereikbaarheidsaspecten. De locaties moeten nu en in de toekomst goed bereikbaar zijn.
- Klimaatbestendigheid en waterrobuustheid van de woningbouwplannen. Plannen moeten klimaatadaptief, natuur inclusief en waterrobuust zijn ingericht, waarbij voorziene schade voor toekomstige generaties en slachtoffers wordt voorkomen.

We vragen gemeenten om minimaal 50% van het tekort bij te dragen. Zo verdubbelen we de middelen die beschikbaar zijn voor onrendabele woningbouwprojecten en bouwen we meer huizen. Sneller bouwen betekent de komende jaren ook meer bouwen waardoor we een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstelling om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen.

Met het verstrekken van een subsidie zijn we er nog niet. We monitoren de voortgang en helpen gemeenten daar waar vertraging dreigt. Is een vertraging verwijtbaar en niet oplosbaar, dan kunnen we de subsidie (gedeeltelijk) terughalen.

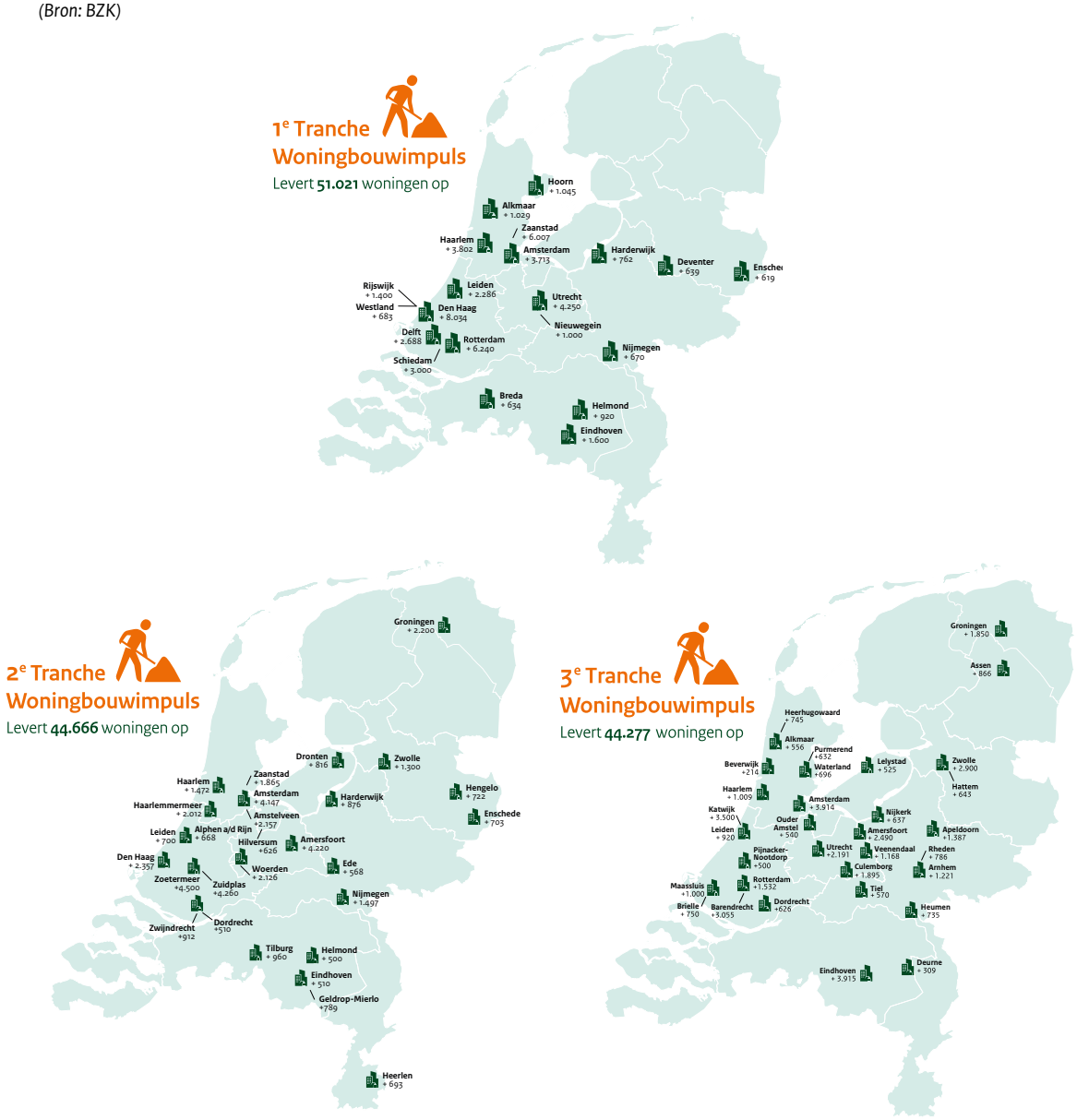
In 2020 en 2021 zijn bijdragen verleend aan drie tranches van de Woningbouwimpuls. Met de € 850 miljoen aan subsidies worden de komende tien jaar bijna 140.000 woningen gebouwd waarvan twee derde betaalbaar. In totaal hebben 93 projecten middelen uit de Wbi ontvangen. De afspraak is dat binnen drie jaar na afgifte van de beschikking de bouw van de eerste woningen start. Dat betekent dat in 2024 met de bouw van woningen in deze 93 projecten is gestart.

[17] Het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen van alle nieuwbouwwoningen, geldt op regionale schaal. Dit betekent dat niet ieder bouwproject op deze wijze hoeft te worden ingevuld.

Figuur 5: Resultaten eerste drie tranches Woningbouwimpuls 2020-2021

	1e Tranche	2e Tranche	3e Tranche
Totaal bedrag toegekend	€ 335 miljoen	€ 266 miljoen	€ 253 miljoen
Aantal woningen	51.021	44.666	44.277
% woningen binnen het betaalbare segment	65%	67%	64%
Aantal projecten	27 projecten	30 projecten	36 projecten
Aantal gemeenten	21 gemeenten	28 gemeenten	33 gemeenten
Moment van uitkering	september 2020	februari 2021	december 2021
Uiterste start bouw eerste woningen	september 2023	februari 2024	december 2024

(Bron: BZK)



We staan nu aan de lat voor tranche 4 (en vervolgtranches) van de Wbi die in de periode 2022-2024 aan circa 135 projecten een bijdrage moet leveren en waarmee circa 200.000 nieuwe woningen worden opgeleverd. Hiervoor gaan we de komende tijd het volgende doen:

- Onderzoek verrichten naar de gevolgen van de verwerking van het coalitieakkoord, Kamermoties en beleidswensen op de projecten die we nog kunnen verwachten, de zogenoemde 'pijplijn'. Ook onderzoeken we of mogelijke wijzigingen al in de komende, vierde tranche, kunnen worden doorgevoerd, of dat hier meer tijd voor nodig is. Indien er meer tijd nodig is, zullen ze vermoedelijk in de vijfde tranche worden doorgevoerd.
- Uitwerking van de vernieuwde Wbi op basis van deze onderzoeken, zodat we de vierde tranche in de zomer kunnen openstellen. We bezien op basis van het onderzoek of voor kleine kernen een separate, lichtere regeling wenselijk is, die op kortere termijn kan worden opengesteld.
- Voor elke tranche voert een onafhankelijke Toetsingscommissie een objectieve beoordeling uit op de ingediende aanvragen, op basis van bovengenoemde criteria.

Bij de uitvoering van de regeling wordt gebruik gemaakt van de diensten van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). We trekken samen op bij zowel de uitvoering als het beheer van de lopende Wbi projecten.

Het bouwen voor specifieke doelgroepen stimuleren

Het woningtekort raakt velen, maar kwetsbare mensen hebben het vaak nog veel lastiger op de woningmarkt. Het realiseren van woonruimtes voor aandachtsgroepen gaat niet vanzelf en roept soms weerstand op in een gemeente of kan voor diverse partijen financieel minder aantrekkelijk zijn dan reguliere woningen. Daarom is er € 100 miljoen beschikbaar voor gemeenten om voor deze groepen mensen woningen te bouwen. Het gaat onder meer om arbeidsmigranten, statushouders en studenten. De huidige eisen zijn dat binnen vijf jaar na toekenning de woningruimtes beschikbaar zijn voor aandachtsgroepen en dat deze woonruimtes voor minimaal tien jaar bestemd zijn voor een aandachtsgroep. De woonruimtes zijn huurwoningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en voor verblijfruimtes voor arbeidsmigranten maximaal € 100 per week. De financiering van de ontmoetingsruimten is bij veel nieuwbouwprojecten voor ouderenhuisvesting een knelpunt. Hierdoor wordt minder ouderenhuisvesting gebouwd dan wenselijk.

Om dit te bereiken:

- Openen we in 2022 een nieuwe tranche huisvesting 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 arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuisloze mensen, studenten en andere spoedzoekers.
- Is op 10 januari 2022 de regeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting opengesteld. Voor ouderenhuisvesting 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 mogelijk worden gemaakt.

Een voorbeeld is een aanvraag uit 2021 voor een gemengd project voor statushouders, studenten en jongeren. Via tijdelijke woningen op leegstaande kavels worden deze doelgroepen gehuisvest.

3.3.2 Versnellen woningbouwlocaties met extra ondersteuning voor bereikbaarheid

We introduceren versnellingsafspraken voor woningbouwplannen die bijna hard zijn en waar we versnelling kunnen bereiken met financiële ondersteuning op het gebied van bovenplanse of bovenlokale bereikbaarheidsproblematiek. We ondersteunen woningbouwplannen, waarbij met een passende investering in de ontsluiting een flink aantal woningen bereikbaar kunnen worden gemaakt, door bijvoorbeeld een infrastructurele barrière op te lossen. Deze maatregelen worden bekostigd uit de € 7,5 miljard die beschikbaar is voor de ontsluiting van nieuwe woningen en die wordt toegevoegd aan het Mobiliteitsfonds. We hanteren als principe dat alle modaliteiten (auto, openbaar vervoer en fiets) bij zullen dragen aan de bereikbaarheid van het gebied.

De belangrijke criteria voor het beoordelen van de plannen die mogelijk in aanmerking komen voor versnellingsafspraken zijn:

- Binnen 3 tot 5 jaar moet er daadwerkelijk worden gestart met de bouw (schop de grond in).
- Gemeenten of regio's nemen hun verantwoordelijkheid door, naast het realiseren van de geplande woningen, bijvoorbeeld aansluitende plannen te maken rondom de 'last mile'. Hierover maken we wederkerige afspraken. We nemen geen financiële verantwoordelijkheden van provincies en gemeenten over en zetten alleen in op het stimuleren en versnellen van woningbouw waar deze anders geen doorgang had gevonden.
- De verhouding tussen investering en het aantal woningen. Het inzetten op bestaande plannen waar reeds voorzieningen zijn zoals onderwijs en zorg, dan wel, waar ruimte op het mobiliteitsnetwerk is, vergen minder investeringen dan bij nieuwe locaties waar deze (mobiliteits)voorzieningen nog ontbreken. Deze plannen kunnen ook eerder worden gerealiseerd. Ondersteunen van dergelijke plannen heeft bij versnellingsafspraken de voorkeur.
- De effecten op de robuustheid van het totale hoofdwegen- en spoornet zijn minimaal.
- We streven naar twee derde betaalbaarheid en woningen die aansluiten bij de woningbehoefte in de regio.
- Urgentie van de woningbouwopgave in de betreffende regio en de mate van passendheid binnen de prestatieafspraken (zie actielijn 1).
- Klimaatadaptatie, energie, groen, natuur inclusief, waterrobuustheid, een evenwichtige balans tussen wonen en werken en wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit, stikstof, natuur, externe veiligheid, gezondheid en geluid zijn toetsingscriteria bij de keuze en de inrichting van de locaties.

We doen hiervoor het volgende:

- IenW en BZK doen in april een uitvraag naar regio's of gemeenten om een propositie in te dienen voor kansrijke versnellingslocaties, waarbij we uitgaan van cofinanciering.
- IenW, EZK en BZK inventariseren op basis van bestaande woningbouwplannen (harde plancapaciteit) waar kansen liggen vanuit de ruimte op de nationale infrastructuurnetwerken (zowel op de weg als in het OV). Het realiseren van woningbouw op die plekken of de transitie van gebieden naar woningbouw op dergelijke plekken is bezien vanuit benutting van bestaande investeringen, kosteneffectief. Naar dergelijke mogelijkheden gaan wij actief op zoek. Met de medeoverheden gaan we in overleg om de kansen voor versnelling te bezien.
- In het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) in het voorjaar van 2022 nemen we besluiten over een eerste tranche van locaties of gebieden en de daarbij behorende investeringen.
- In het BO MIRT in het najaar van 2022 maken we de eerste investeringsafspraken, mede in vervolg op de afspraken uit het BOL van het voorjaar van 2022. De volgende BOL en MIRT overleggen kunnen benut worden om besluiten verder te concretiseren en eventuele nieuwe besluiten te nemen. Het streven is deze kabinetsperiode sluitende afspraken te hebben gemaakt over de volledige € 7,5 miljard voor het ontsluiten van nieuwe woningen en de bereikbaarheidsoplossingen in actielijn 3 en 4.

3.3.3 Specifieke oplossingen

Flexwonen: inzet op snelle tijdelijke woningen, inclusief 'prefab'

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Flexwoningen bieden een unieke kans om optimaal in te spelen op gebiedstransformaties (geleidelijke gebiedsontwikkeling of 'placemaking'). Daarmee maken we gebieden aantrekkelijk om te wonen en versnellen we een gebiedstransformatie. Bovendien zijn er steeds meer innovaties op het gebied van flexibel en kleinschalig verdichten.

Een voorbeeld van flexibele/industriële woningbouw is geleidelijke gebiedsontwikkeling of 'placemaking' zoals in de Noordoosthoek in Den Bosch, waar op termijn een woonwijk wordt ontwikkeld. De flexwoningen die hier al worden geplaatst, krijgen later een definitieve bestemming.

We streven naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. De flexwoningen kunnen onder andere voor de huisvesting van doelgroepen als studenten, jongeren en statushouders worden gebruikt.

Om deze doelstelling te bereiken, wordt in aanvulling op de Stimuleringsaanpak Flexwonen uit 2019[18] ingezet op het volgende:

- Het bouwen van (flex) woningen is een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken die gemaakt gaan worden in actielijn 1.
- We onderzoeken de mogelijkheden om de risico's te beperken die ontstaan doordat er op voorhand vaak geen zekerheid is of flexwoningen een vervolglocatie kunnen vinden voordat de woningen zijn afgeschreven.
- Met de Woningbouwimpuls en de regeling voor aandachtsgroepen zetten we in op de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar.
- Vanuit het Expertteam Woningbouw ondersteunen we gemeenten met de planvorming.
- We zetten in op het vergroten van de toepassingsmogelijkheden van flexibele en industriële woningbouw, zoals 'prefab'.
- We onderzoeken of belemmeringen in de (Bouw)regelgeving kunnen worden weggenomen om verplaatsing te vergemakkelijken en hoe nieuwe toepassingsmogelijkheden van flexibele, circulaire en modulaire bouw kunnen worden opgeschaald.
- Samen met het CBS zetten we een adequaat monitoringsysteem op om tijdig inzicht te krijgen in de realisatie van het aantal flexwoningen.

Voorbeelden van projecten waar flexwoningen zijn gerealiseerd, zijn in Nijmegen en Eindhoven. In Nijmegen worden 500 flexwoningen geplaatst op weg naar de ontwikkeling van de Winkelsteeg. In Eindhoven wordt, met behulp van de Woningbouwimpuls-middelen, een tijdelijke wijk voor dertig jaar ontwikkeld.

Transformatie

Het stimuleren en aanjagen van transformaties is onderdeel van de aanpak van het woningtekort. Het streven is groei naar het opleveren van 15.000 (transformatie)woningen per jaar.

Niet alleen realiseren we met het transformeren van vastgoed extra woningen, ook draagt het bij aan de vitaliteit van gebieden, steden en dorpen. Dit zien we bijvoorbeeld in winkelgebieden met veel leegstand. Door het toevoegen van de woonfunctie, waarbij een goede balans in functiemenging een belangrijk uitgangspunt is, kan de levendigheid vergroot worden en doorbreken we een negatieve maatschappelijke en economische spiraal die leegstand met zich meebrengt. Transformatie zetten we vooral bij leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed, bedrijfspanden en winkelgebieden met leegstand.

[18] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen

Transformaties naar woningen worden ondersteund via de transformatiefaciliteit. Met deze revolverende leningfaciliteit worden leningen verstrekt in de beginfase (en daarmee de meest risicovolle fase van een project). De leningfaciliteit loopt vanwege het succes nu aan tegen het plafond. Met de transformatiefaciliteit is tot op heden de ontwikkeling van circa 3.726 extra woningen, waarvan 53% betaalbaar, mogelijk gemaakt. Hiervoor is ongeveer € 43 miljoen aan leningen verstrekt aan ontwikkelaars om de voorfase te financieren.

Om het streven naar de oplevering van 15.000 (transformatie)woningen per jaar in te vullen, zetten we in op:

- Het onderzoeken van de wijze waarop de huidige transformatiefaciliteit kan worden ingezet bij de verwachte groei van de leningaanvragen.
- Het onderzoeken, in samenwerking met het ministerie van EZK, van de integrale aanpak van de transformatie van winkelgebieden en kantoorlocaties.
- Het bouwen van (transformatie)woningen is onderdeel van de prestatieafspraken die met medeoverheden en regio's worden gemaakt.
- Het ondersteunen van partijen daar waar nodig is vanuit de flexpools en het Expertteam Woningbouw. Daarnaast continueren en intensiveren we de samenwerking met onder andere het Programma stedelijke transformatie en kennisinstellingen. Zie ook actielijn 2: 'Sneller van initiatief naar realisatie'.

Een van de projecten die een lening uit de transformatiefaciliteit heeft ontvangen, is de transformatie van de voormalige de Nibb-it chipsfabriek in Breda. Het gebouw stond al tien jaar leeg. Deze locatie was niet meer geschikt voor industrie en leende zich goed voor woningbouw. Met dit project worden 600 woningen gerealiseerd en wordt de leefbaarheid in het gebied vergroot.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) maximaal inzetten

In de hoedanigheid van het Rijksvastgoedbedrijf heeft het Rijk veel kennis, expertise en ook vastgoed en grond in bezit. Door deze beter te benutten kan de uitvoeringskracht bij gemeenten, marktpartijen en corporaties worden vergroot, waardoor sneller betaalbare woningbouw tot stand kan komen. Het RVB zet al haar kennis, vastgoed en gronden in om sneller huisvesting voor statushouders te helpen realiseren. Het RVB is gevraagd om in 2022 locaties te concretiseren waar in totaal 2.000 (flex)woningen kunnen worden gerealiseerd[19]. Ook is opdracht gegeven aan het RVB om de ontwikkeling van woningbouw te verkennen op gronden die het RVB in bezit heeft in Flevoland, waarbij de afstemming met voldoende werkgelegenheid en bereikbaarheid een aandachtspunt is.

Zoals is aangegeven in het coalitieakkoord gaat het Rijk met haar vastgoed en grondposities bijdragen aan het terugdringen van de woningnood door extra betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Het huidige kabinet zal komende tijd in kaart brengen hoe ze op dit punt uitvoering kan geven aan het coalitieakkoord. Daarnaast heeft het vorige kabinet € 5 miljoen beschikbaar gesteld als opstartbudget voor de uitwerking van een landelijke grondfaciliteit. Met een grondfaciliteit kan in de uitvoering worden bijgedragen aan versnelling van gebiedsontwikkelingen gericht op woningbouw en ruimtelijke transities. Over het definitief inrichten van de grondfaciliteit moet nog besluitvorming plaatsvinden[20].

Voor een passend juridisch en financieel kader brengen we de juridische, financiële en organisatorische kansen en knelpunten in kaart. We onderzoeken parallel daaraan de mogelijkheden die de gronden en het vastgoed bieden voor de realisatie van betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen waaronder de aandachtsgroepen.

[19] Daadwerkelijke realisatie van deze woningen is afhankelijk van nadere besluitvorming over financiële dekking

[20] Voorwaarde om tot daadwerkelijke implementatie van de faciliteit over te gaan, is dat deze aantoonbaar en doelmatig bijdraagt aan het realiseren van woningbouw en ruimtelijke transities, waarbij de bijbehorende risico's goed in kaart zijn gebracht en beheersbaar blijken.

Het RVB werkt hiervoor samen met gemeenten, corporaties en derden door een menukaart van producten en diensten aan te bieden. Dit varieert van kennis en advies tot en met aanschaf van flexwoningen die bij gemeenten worden geplaatst.

Een voorbeeld van de inzet van rijksgronden door het RVB speelt bij de (aanstaande) woningbouw in Almere Oosterwold, Katwijk Valkenhorst en Lelystad Warande.

3.4 Grootschalige woningbouw

In heel Nederland moeten woningen worden gebouwd en – aansluitend bij de behoefte – waar mogelijk grootschalig. Grootschalige woningbouw is nodig omdat in een aantal regio's het woningtekort zo groot is, dat alleen kleine en middelgrote locaties met goede betaalbare woningen onvoldoende zijn om voldoende bij te dragen aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Grootschalige woningbouw gaat gepaard met complexe uitdagingen, omdat door de schaal meer wordt gevraagd van de ontsluiting van de locatie (infrastructuur), het vrijmaken van een locatie (zoals de herstructurering van bedrijventerreinen en/of het verplaatsen van bedrijven naar andere werklocaties) of het realiseren van voldoende groen en ruimte voor waterberging. In die gebieden is dan ook sprake van een grootschalige integrale woningbouwopgave in combinatie met andere grote ruimtelijke vraagstukken zoals bijvoorbeeld geluid, stikstof, natuur, landbouw, (grootschalige) infrastructuur, ruimtelijke kwaliteit, waterrobuustheid en klimaatbestendigheid, energietransitie, bedrijvigheid en andere ruimte vragende claims.

Voor een goede ruimtelijke regie en afstemming van genoemde opgaven, hebben Rijk en regio gezamenlijk verstedelijkingsstrategieën voor zeven regio's met de hoogste woningbouwopgave en verstedelijkingsdruk opgesteld. Het gaat om de volgende regio's: Metropoolregio Amsterdam, Zuidelijke Randstad, Stedelijk Brabant, Metropoolregio Utrecht, Regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, Regio Zwolle en Regio Groningen-Assen. Tot en met 2030 kunnen in deze zeven regio's 600.000 woningen worden gerealiseerd. Tot 2040 gaat het om 900.000 woningen.

Binnen de zeven verstedelijkingsregio's hebben we op dit moment 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden geïdentificeerd, waar intensieve betrokkenheid van het Rijk nodig is[21]. 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[22]. Een eerdere inschatting heeft laten zien dat er tot en met 2030 in deze grootschalige woningbouwgebieden 200.000 woningen worden gebouwd en in de periode tot 2040 in totaal circa 440.000 woningen. Onderstaand zijn de zeven verstedelijkingsregio's en daarbinnen de 15 grootschalige woningbouwlocaties op kaart weergegeven.

Daarnaast analyseren we op dit moment of er naast de reeds geïdentificeerde 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden nog andere gebieden zijn waar – en op welke termijn – eenzelfde inzet vanuit het Rijk aan de orde is. We kijken hierbij naar de zeven opgestelde regionale verstedelijkingsstrategieën en, in lijn met het coalitieakkoord, naar kansrijke spoor- en kanaalzones bij voorkeur bij bestaande infrastructuur en knooppunten. Bij nieuwbouw zijn de aanwezigheid van publieke voorzieningen, (OV)-infrastructuur en bescherming van natuur, randvoorwaarden.

[21] Aan de eerder geïdentificeerde 14 grootschalige integrale woningbouwgebieden is, na een motie van de Tweede Kamer, Amersfoort toegevoegd.

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

Figuur 6: Overzicht zeven verstedelijkingsregio's en de 15 grootschalige woningbouwgebieden

(NB genoemde gebieden worden nog herijkt en een nadere ruimtelijke afweging over de inpassing en aantallen te bouwen woningen is nog gaande)

Regio	Grootschalig woningbouwgebied
Metropoolregio Amsterdam	1. MRA West 2. MRA Oost 3. Havenstad
Zuidelijke Randstad	4. Oude Lijn Leiden-Dordrecht 5. Rotterdam Oostflank 6. Den Haag CID Binckhorst
Stedelijk Brabant	7. Eindhoven Internationale Knoop XL 8. Spoorzones Breda, Tilburg, Den Bosch
Metropoolregio Utrecht en Regio Amersfoort	9. Groot Merwede 10. Nader te bepalen
Arnhem Nijmegen Foodvalley	11. Nijmegen Kanaalzone 12. Nijmegen Stationsgebied
Regio Zwolle	13. Spoorzone Zwolle
Groningen / Assen	14. Suikerunieterrein 15. Stadshavens

In de 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden is vaak al gestart met de bouw en wordt gestaag gebouwd in de periode 2022 tot zelfs na 2040. Aandacht voor de bereikbaarheid en infrastructuurinvesteringen zijn nodig om te voorkomen dat het mobiliteitssysteem op deze drukke plekken (nog verder) vastloopt. Het is belangrijk om de planning van infrastructuur en woningbouw in samenhang te organiseren en af te stemmen om de woningbouw in die gebieden mogelijk te maken. Zonder de investeringen in infrastructuur en bereikbaarheid kunnen de geplande aantallen woningen niet worden gerealiseerd.

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 verder klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit, energie, een evenwichtige balans tussen wonen en werken en de wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit, externe veiligheid, gezondheid en geluid.

3.4.1 Gezamenlijke aanpak overheden, marktpartijen en corporaties

We zorgen voor een nieuwe, gezamenlijke aanpak door overheden en marktpartijen, waarmee we de complexe uitdagingen, die bij de ontwikkeling van grootschalige woningbouwgebieden komen kijken, snel en integraal kunnen aanpakken. Voor de ontsluiting van de 15 gebieden en daarbuiten stellen we de komende tien jaar in totaal € 7,5 miljard beschikbaar via het Mobiliteitsfonds. De middelen uit het Mobiliteitsfonds worden ingezet om zowel de gebiedsontwikkelingen te versnellen (zie ook actielijn 3) als de 15 gebieden en daarbuiten te ontsluiten. De gemeenten met een grootschalige woningbouwlocatie kunnen voor onderdelen binnen het plangebied gebruik maken van de Wbi en de versnellingsafspraken voor bereikbaarheid en infrastructuur. Voor de publieke tekorten op de gebiedsontwikkeling in de grootschalige woningbouwgebieden stellen we € 500 miljoen beschikbaar. Het doel is om in de periode tot en met 2030 zoveel mogelijk nieuwe woningen te realiseren en tegelijkertijd de potentie van grootschalige woningbouwgebieden voor de periode 2030-2040 te waarborgen door een gedeelde visie op de doorontwikkeling op deze gebieden. We zorgen voor een effectieve sturing, een voortvarende uitvoering en we bundelen private en publieke investeringen. Voor de afspraken maken we gebruik van het bestuurlijk proces MIRT. Hiermee wordt zorgvuldige besluitvorming geborgd en vertraging in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen.

In de 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden doen we het volgende:

- We richten een interdepartementale governance in met IenW, OCW, EZK, LNV en Financiën en een interbestuurlijke governance met provincies, waterschappen en gemeenten.
- Het Rijk maakt een afweegkader voor zowel de gebiedsinvesteringen als de bereikbaarheidsinvesteringen voor de ontsluiting van nieuwe woongebieden. Dit afweegkader hanteren we bij de inzet van rijksmiddelen bij onderstaande wederzijds bindende afspraken. We denken aan de volgende criteria: woningbouwwaarde, mobiliteitswaarde, ruimtelijke kwaliteit, de toekomstige draagkracht van het water- en bodemsysteem en een goede balans tussen werken en wonen met bereikbare banen. Het afweegkader stellen we – na overleg met het IPO, VNG, vervoerregio's en de Unie van Waterschappen – vast in het Bestuurlijk overleg Leefomgeving (BOL) in het voorjaar van 2022.
- We onderzoeken de komende maanden of naast de reeds geïdentificeerde 15 gebieden er andere gebieden zijn, die potentie hebben voor grootschalige woningbouw en om een integrale inzet en actieve rijksbetrokkenheid vragen. We kijken ook wanneer deze betrokkenheid nodig is. In het Bestuurlijk overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 stellen we de definitieve lijst vast.
- We nemen de definitieve grootschalige integrale woningbouwgebieden op in de geactualiseerde NOVI, zodat er zekerheid en vertrouwen ontstaat bij alle overheden, marktpartijen en corporaties voor de lange termijn.
- Voor de periode tot 2030 maken VRO en IenW wederzijds bindende afspraken met provincies en gemeenten over de benodigde infrastructuur en gebiedsinvesteringen voor de definitieve grootschalige woningbouwgebieden. De wederkerige afspraken hebben daarnaast betrekking op:

- Cofinanciering door medeoverheden.
- Doorvertaling naar afspraken met de markt en corporaties.
- Monitoring van gemaakte afspraken en consequenties bij het niet nakomen hiervan. In het uiterste geval kunnen rijksmiddelen worden teruggevorderd.
- Mobiliteitsalternatieven, waterrobuust, klimaatbestendig en natuur inclusief bouwen, openbare ruimte en groen, ruimtelijke kwaliteit, energie en circulariteit.
- Randvoorwaarden als stikstof, geluid, externe veiligheid en gezondheid, waar relevant.
- Het opstellen van woon-werkafspraken op het moment dat bedrijven en hun werknemers verplaatst moeten worden. Hiermee moet worden geborgd dat bedrijven zich door kunnen ontwikkelen in het plangebied zelf of op een nabijgelegen locatie in de regio. Hierdoor moeten praktisch geschoolde medewerkers hun baan zoveel mogelijk kunnen behouden en de bereikbaarheidseffecten worden geminimaliseerd.
- Ondersteuning van het Rijk bij het oplossen van knelpunten in de gebiedsontwikkeling.

- We nemen de gemaakte afspraken uit het BO MIRT op in de regionale woondeals. De voortgang van de woningbouwopgave bespreken we in de bestuurlijke overlegstructuur van de woondeals. De voortgang van de bereikbaarheid van de woongebieden en de besluitvorming daarover is onderwerp van het BO MIRT.

Doorbraakteams en regisseurs

Om knelpunten bij de ontwikkeling van de 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden op te lossen worden aanvullend aan de versnellingstafels bij de regionale woondeals doorbraakteams ingericht voor het versnellen van de onderhandelingen en het maken van afspraken met medeoverheden en corporaties/ marktpartijen over de realisatie van de woningbouw.

Dit doen we door:

- Doorbraakteams in te richten, die bestaan uit experts met kennis van de financiële haalbaarheid van plannen.
- Regisseurs te benoemen als aanspreekpunt voor de regio. Deze bespreken de voortgang en ondersteunen met kennis en kunde bij het zoeken naar oplossingen.

Een voorbeeld van een knelpunt is het nestgeluid[23] van aangemeerde schepen in de haven van Rotterdam in relatie tot de bouw van nieuwe woningen. VRO is betrokken bij het zoeken van een oplossing met gemeente en marktpartijen.

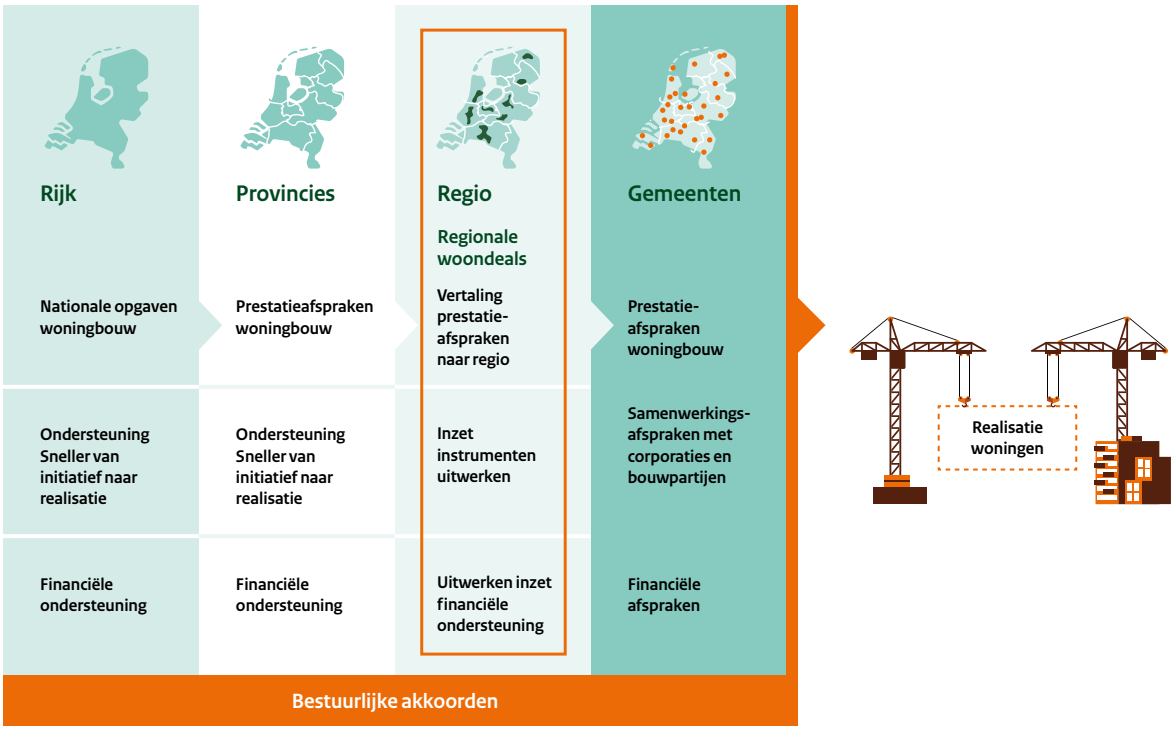
[23] Veelal gaat het om de electriciteitsgenerator.

4 Sturing

De doelen in het programma Woningbouw worden gerealiseerd via een gezamenlijke aanpak met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Hierbij benutten we de kracht van alle stakeholders. Samen signaleren we tijdig knelpunten en lossen die op. We bouwen hierbij voort op de samenwerking die we met elkaar hebben opgebouwd. Die samenwerking is gebaseerd op vertrouwen en rekening houden met elkaars taken en verantwoordelijkheden. We zorgen dat informatie over de bouwopgave actueel en accuraat is, zodat iedereen aan dezelfde doelen kan werken. Als sluitstuk versterken we onze instrumentenkist en daarmee onze doorzettingsmacht via juridische interventies, op basis van een politiek, bestuurlijke afweging. Daarnaast sturen we met de inzet van middelen en specifieke oplossingen op het mogelijk maken van woningbouw op meer plaatsen met de gewenste kwaliteit en betaalbaarheid.

De aanpak met regie op de nationale woningbouwopgave (actielijn 1), ondersteuning om sneller van initiatief naar realisatie te komen (actielijn 2) en financiële ondersteuning (actielijn 3 en 4) is hieronder schematisch weergegeven. Het schema geeft aan dat in de regio's de bouwopgave en de inzet van (financiële) ondersteuning in samenhang wordt uitgewerkt tot woondeals. Het schema geeft ook aan dat wederzijds bindende afspraken worden gemaakt via het huis van Thorbecke. Tot slot illustreert het figuur dat de daadwerkelijke realisatie van woningen gebeurt in gemeenten, door samenwerking van gemeenten met corporaties met bouwpartijen.

Figuur 7: De aanpak met regie op de nationale woningbouwopgave



Sluiten regionale woondeals en inzet middelen

Om de bouwopgave van 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren, maken we prestatieafspraken met medeoverheden en corporaties. Met provincies gaan we in de periode tot 1 juni 2022 in gesprek om de nationale opgave indicatief in beeld te brengen, inclusief de verdeling naar provincies. We streven hierbij naar indicatieve afspraken per provincie op woningbouwaantallen tot 2030 en per jaar, aantallen flex- en transformatiewoningen, aandeel betaalbaar en aandeel corporaties. Daarna gaan provincies met gemeenten in woondeal-regio verband in gesprek om de opgave te verdelen en uit te harden. Dit is een iteratief proces waar ook het Rijk en marktpartijen bij aansluiten. Afspraken worden gemaakt op basis van 'fair share' en in samenhang met andere ruimtelijke opgaves ('reality check'). Met corporaties worden, conform het coalitieakkoord, aparte afdwingbare afspraken gemaakt samen met gemeenten en provincies, in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing. Deze afspraken gaan over de volle breedte van de rol van corporaties en worden voor wat betreft woningbouw gevoed vanuit het programma woningbouw.

Rond 1 oktober stellen we dan de definitieve taakstellende opgave per provincie vast. Dit leggen we vast in bestuurlijke akkoorden. Vervolgens gaat de provincie met regio's en gemeenten verder in beeld brengen hoe zij deze opgave gaan verwezenlijken en wat zij daarvoor nodig hebben. Dit leggen zij voor 1 januari 2023 vast in regionale woondeals. In gebieden met een complexe opgave die inzet van het Rijk vraagt - zoals grootschalige woningbouw - schuift het Rijk aan bij deze woondeals. De afspraken die gemaakt worden bij de grootschalige woningbouwgebieden zijn, indien bekostiging vanuit het Mobiliteitsfonds, onderdeel van het MIRT en worden bevestigd in dergelijke woondeals.

De middelen zetten we in op een wijze waarmee we sturen op de gewenste aantallen, het tempo, kwaliteit en betaalbaarheid in plannen. Hiervoor is € 7,5 miljard beschikbaar voor de ontsluiting van woningbouw, zoals beschreven in actielijn 3 en daarnaast voor de grootschalige woningbouwgebieden, € 1,25 miljard via de Woningbouwimpuls en € 500 miljoen gebiedsbudget voor grootschalige woningbouw.
We maken hierbij onderscheid in de volgende categorieën:

- Locaties of projecten waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke procedures lopen of zijn afgerond èn er sprake is van een sluitende grondexploitatie. Hier is geen financiële inzet van het Rijk nodig.
- Locaties waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke procedures lopen of zijn afgerond, maar er wel sprake is van onrendabele grondexploitatie. Dit zijn projecten waar een extra zetje van het Rijk voor nodig is. Dit kan gaan om middelen vanuit de Woningbouwimpuls of vanuit het Mobiliteitsfonds. De omvang van deze projecten kan verschillen.
- Grootschalige woningbouwlocaties waarvoor de ruimtelijke integrale afweging en inrichting (deels) nog moet plaatsvinden: besluiten over deze locaties en de inrichting vergen een integrale afweging door betrokken overheden. Hiervoor zijn de Wbi, gebiedsbudget en de middelen vanuit het Mobiliteitsfonds beschikbaar.

Bij de toekenning van de Woningbouwimpuls leggen we een relatie met de bijdrage van het project aan de woningbouw-afspraken uit de regionale woondeals. Daarnaast zetten we € 100 miljoen in voor de huisvesting van aandachtsgroepen en € 38 miljoen voor het realiseren van ontmoetingsruimten bij huisvesting voor ouderen.

Gekeken wordt ook naar meekoppelkansen voor het ontsluiten van nieuwe woningen met lopende MIRT-programmering en beheer en onderhoud (B&O) en vervanging en realisatie (V&R) (bijvoorbeeld het vervroegen van projecten als dat leidt tot extra woningen). Hierbij moet de relatie met het ontsluiten van nieuwe woningen heel solide aantoonbaar zijn.

Naast de inzet van financiële middelen dragen we ook met specifieke oplossingen, zoals flexibele woningen en transformatiewoningen, bij aan het vergroten van kennis en inzicht in de bouwopgave waardoor op meer plekken of met andere oplossingen gebouwd kan worden. Het Rijk stelt ook in het algemeen kennis en kunde beschikbaar voor de realisatie van plannen, onder andere via flexpools en het Expertteam Woningbouw. Het Rijksvastgoedbedrijf wordt ingezet voor de woningbouwopgave. Op eigen locaties verzorgt het zelf de benodigde afstemming en onderzoeken die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Cyclus van plan, do, check act

Jaarlijks wordt de prognoses voor de woningbouwbehoefte tot 2030 bijgewerkt. In het bijzonder wordt de taakstellende woningbouwproductie per jaar tot 2030 bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de afspraken met provincies en gemeenten over de jaarlijkse bouwproductie.

Via monitoring, rapportages en periodieke overleggen houden we zicht op de voortgang. Knelpunten worden tijdig gesignaleerd. De monitoring wordt daarvoor doorontwikkeld, zodat we steeds voldoende en actuele informatie hebben over de woningbouw.

Het beperken van knelpunten in de realisatie van woningbouw is onderdeel van actielijn 2. Daarnaast is het aanpakken van knelpunten een belangrijk onderdeel van de samenwerking in de woondealregio's. In de woondealregio's worden knelpunten ook geagendeerd en zo nodig geëscaleerd op landelijk niveau. Daarnaast worden voor de uitvoering van dit programma bestuurlijke overleggen opgezet, om zo nodig besluiten te nemen over complexe opgaves. Het betreft onder andere:

- Bestuurlijk overleg met de medeoverheden in het BO Wet Ruimtelijke Ordening (BO WRO)
- Halfjaarlijks overleg met stakeholders over de voortgang van het programma in het BO Bouwberaad.
- Regelmatig overleg met bewindslieden in het Bewindslieden Overleg Fysieke Leefomgeving.
- Overleggen met IenW/EZK/BZK en medeoverheden in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving (BOL) en Bestuurlijke Overleggen MIRT.
- Met deze gezamenlijke aanpak met medeoverheden en stakeholders houden we de vinger aan de pols voor de gemaakte afspraken. Zo kunnen we bestuurlijk en juridisch bijsturen wanneer de voortgang stagneert. We maken afspraken over wie welke rol daarbij heeft.

Versterking juridisch instrumentarium

Waar bijsturing nodig is maken we gebruik van bestuurlijk en – waar nodig – juridisch instrumentarium, zoals instrumentarium in de Omgevingswet, Woningwet en de Huisvestingswet. Daarbij zorgen we voor dekkend adequaat instrumentarium dat vervolgens beter en actiever moet worden ingezet. Om die reden onderzoeken of we of aanpassing van regelgeving nodig is om het juridisch instrumentarium van provincies en het Rijk te versterken. In hoofdstuk 7 is de inzet van het juridisch instrumentarium bij de actielijnen verder uitgewerkt.

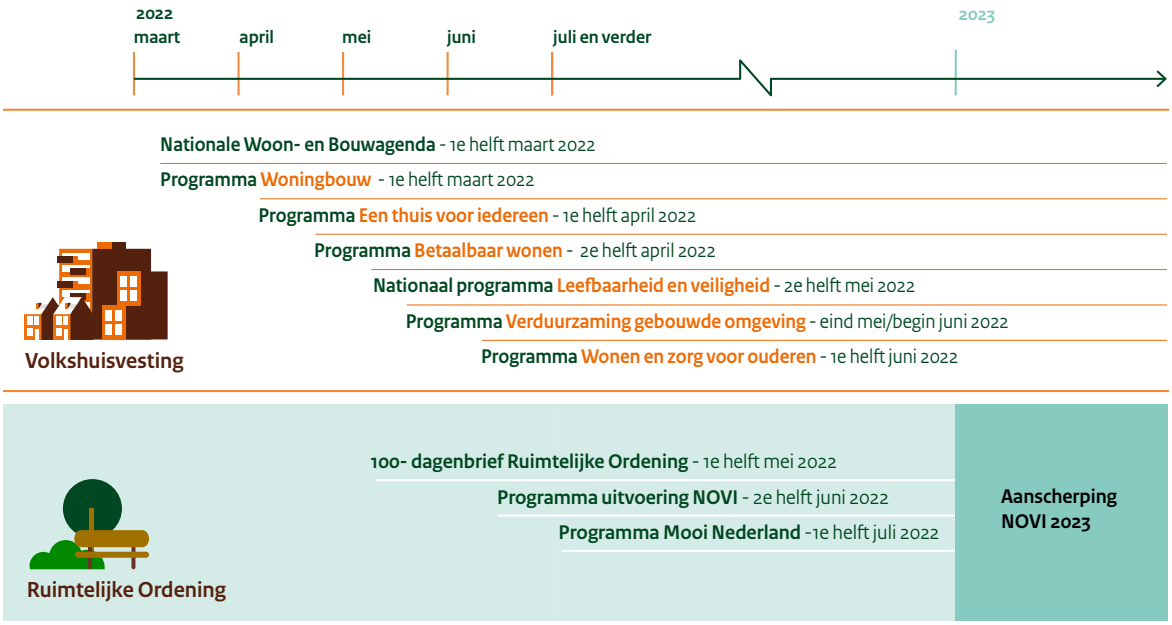
Zowel de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als ook de Omgevingswet kennen instrumenten, zoals instructieregels als aanwijzingen/instructiebesluiten, waarmee het Rijk en provincies sturing en doorzettingskracht kunnen uitoefenen richting provincies, waterschappen en gemeenten. In de Omgevingswet hebben provincies vergelijkbare bevoegdheden. Hiermee kunnen het Rijk en provincie sturing geven aan lokale besluiten zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

Verder geldt dat water en bodem meer sturend worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het sturend laten zijn van het water- en bodemsysteem moet voorkomen dat toekomstige generaties met schade worden geconfronteerd die nu voorkomen kan worden. In dit kader moeten de meest kwetsbare plekken vanuit wateroverlast, waterveiligheid en bodemdaling worden vermeden voor woningbouw. Om die reden wordt bekeken op welke wijze de watertoets een meer dwingender karakter kan krijgen.

SPA

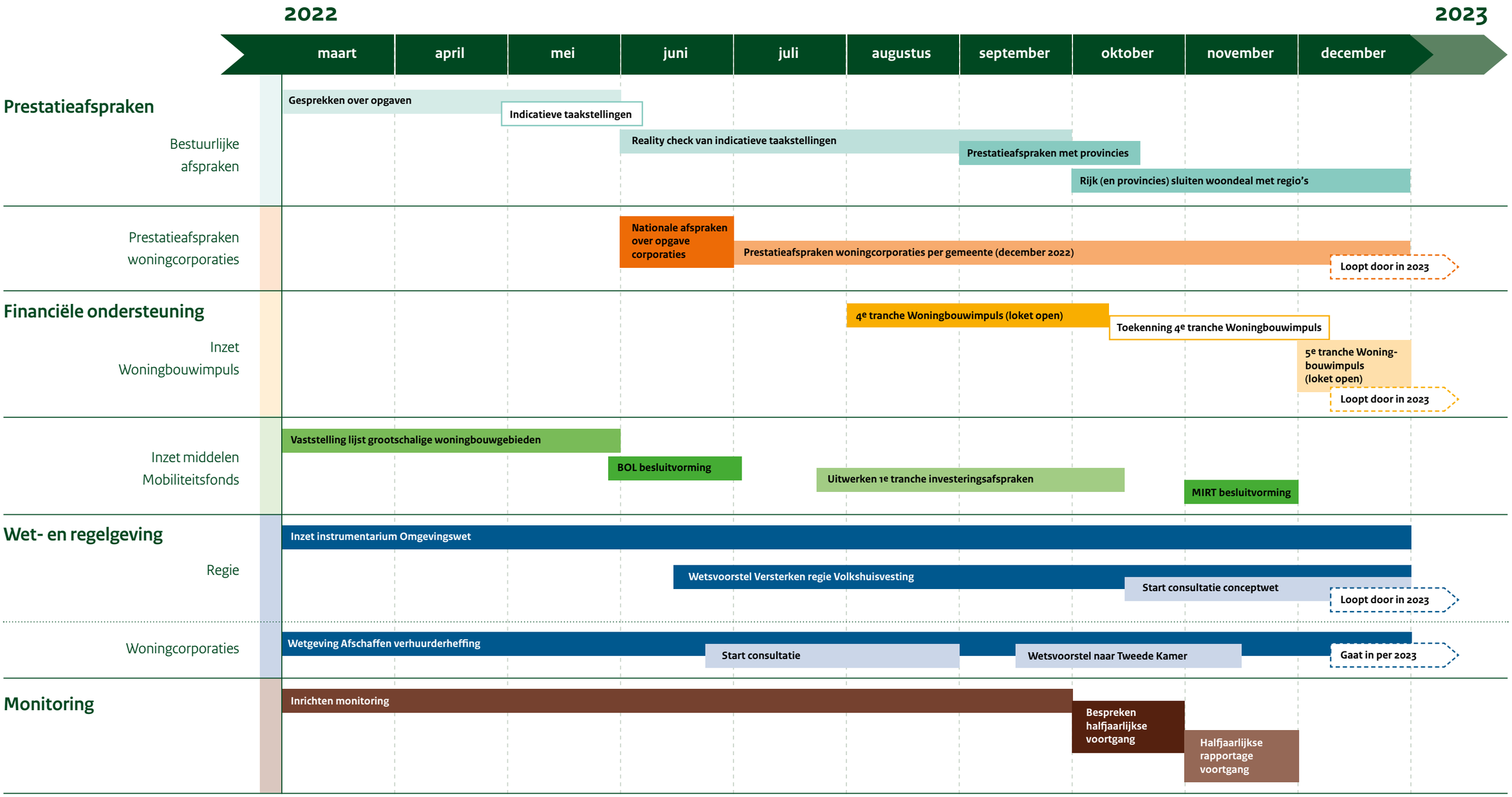
Ook brengen we in kaart of het huidig instrumentarium in de Wet ruimtelijke ordening nu en de Omgevingswet straks aangevuld moet worden voor verdergaande sturing. Dit kan uitmonden in een nieuwe Wet versterken regie volkshuisvesting. Een voorbeeld hiervoor zijn instructieregels waarmee gestuurd kan worden op de inhoud van besluiten van medeoverheden. Zoals vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarbij kijken we ook naar de Woningwet en de Huisvestingswet. Met dit juridisch instrumentarium kunnen provincie en Rijk bijsturen wanneer dat nodig is.

Figuur 8: De aanpak met regie op de nationale woningbouwopgave



Bron: BZK

Planning
Onderstaand volgt de planning voor het sluiten van de woondeals en de inzet van de belangrijkste middelen in dit programma:



5 Monitoring

De doelen van het programma Woningbouw zijn:
1. De realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030.
2. Een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing)
3. Het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

Om de ontwikkelingen rondom deze doelstellingen te volgen, werken we aan een goede monitoring. Vooraf geldt de winstwaarschuwing dat er geen panacee is, noch een snelle oplossing voor alle problemen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en veel geld kosten. We moeten dit ook bekijken in samenhang met andere ontwikkelingen en belangen, zoals mobiliteit, bedrijvigheid en stikstof. Dit zullen we bij de monitoring in het oog houden.

De monitoring zal zo worden ingevuld, dat goed inzicht kan worden gegeven in de voortgang van de woningbouw en de onderliggende factoren die de voortang of het gebrek eraan kunnen verklaren. Er zijn nu al veel gegevens voorhanden en er wordt hard gewerkt aan een verdere invulling van de monitoring. In dit hoofdstuk worden de contouren geschetst van de wijze waarop we de monitoring samen met partners willen vormgeven. Er ligt al een basis voor monitoring waarop we verder kunnen bouwen. In de eerste voortgangsrapportage zal worden aangegeven welke gegevens nog ontbreken en of en wanneer ontbrekende gegevens aangevuld kunnen worden. Monitoring wordt dus een ontwikkeltraject.

Beoogd is om de Tweede Kamer halfjaarlijks te infomeren over de voortgang van de vier actielijnen van het woningbouwprogramma. Daarbij willen we een barometer ontwikkelen waarin de voortgang te zien is van de bouw van aantal woningen per jaar en het totaal van 900.000 woningen tot en met 2030. In de voortgangsrapportages beogen we op nationaal, provinciaal en op regioniveau te rapporteren over:
- Het aantal geplande woningen naar oplevering in de tijd.
- Het aantal geplande harde woningbouwplannen.
- Het aantal geplande woningen naar plantype (herstructurering, transformatie, verdichting of uitbreiding).
- Het aandeel betaalbaar geplande woningen.
- Het aantal verleende bouwvergunningen.
- Het aantal gerealiseerde woningen.
- Het aandeel gerealiseerde betaalbare woningen.
- De doorlooptijd van plannen.

In de voortgangsrapportages beogen we de voortgang van de vier actielijnen uit het woningbouwprogramma als volgt monitoren:

1 We versterken onze regie

Doelstelling: We zorgen ervoor dat alle gemeenten, provincies en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.

Het resultaat bij deze doelstelling blijkt uit:
- Publicaties over de bouwopgave en prestatieafspraken.
- Halfjaarlijkse rapportage over de voortgang: in het voorjaar en in het najaar.
- Inzicht in afspraken en de voortgang per woondeal.

Bij deze actielijn zorgen we dat we inzicht hebben in de opgave op nationaal niveau en per provincie over het bouwen van 900.000 woningen, het tempo, de betaalbaarheid, bouwen voor aandachtsgroepen en de verdeling over de provincies. Er zal onderzoek komen naar woonvoorkeuren en locatiekeuzes van mensen om inzicht te krijgen in hoe en waar mensen graag willen wonen. Daarbij zullen ook de mogelijkheden in beeld worden gebracht voor het verplaatsen dan wel verbreden van de woningbouwopgave naar andere delen van het land buiten de Randstad. Informatie hierover is voor iedereen te vinden in de periodieke rapportages aan de Tweede Kamer over de voortgang van de woningbouw, de nationale woningbouwkaart en www.datawonen.nl.

Voor de monitoring van de acties uit deze actielijn zetten we een landelijk, gemeenschappelijk monitoringsysteem op dat alle woningbouwplannen van de provincies registreert. Dit geeft inzicht in de hardheid, betaalbaarheid, woningtype en tempo van de woningbouwplannen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Het monitoringssysteem is erop ingericht om eenduidige en heldere informatie te geven om vorm te kunnen geven aan de regie op de realisatie van de gemaakte afspraken met de medeoverheden en om waar nodig bij te kunnen sturen. Dit systeem maken we niet alleen, dat doen we in nauwe samenwerking met de medeoverheden.

Om de bouwopgave te realiseren maken we afspraken met provincies die we vastleggen in bestuurlijke akkoorden. De afspraken worden gepubliceerd op een nader te bepalen platform. Deze afspraken monitoren we halfjaarlijks waarbij ook de realisatie van corporatiewoningen bij het onderdeel betaalbaarheid aan bod komt.

2 We versnellen het proces van initiatief naar realisatie

Doelstelling: 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.

Het resultaat bij deze doelstelling blijkt uit:
- De gemiddelde doorlooptijd van tien jaar van initiatief tot realisatie is verkort.
- Het aandeel harde plannen is gestegen.
- Het aandeel industrieel gebouwde woningen is gestegen.

Om vast te kunnen stellen dat bouwprocessen sneller verlopen zal een indicatorenset ontwikkeld worden, waarbij we denken aan de volgende indicatoren:
- De doorlooptijd van plannen.
- De doorlooptijd van de beroepsfase van woningbouwplannen waartegen beroep is ingesteld. We doen een nulmeting om deze verkorting vast te stellen.
- De aansluitduur van nutsvoorzieningen.
- Het aandeel ‘harde plannen’ in de monitor plancapaciteit ten opzichte van de voortgangsrapportage oktober 2021.
- De uitval van woningbouwplannen.
- De capaciteit bij medeoverheden en bouwbedrijven.
- Het aantal industrieel gebouwde woningen.

Daarnaast brengen we op generiek en lokaal niveau opgaven in beeld die schuren met de realisatie van woningen, zoals stikstof, energietoevoer, klimaatadaptatie. We brengen de knelpunten in kaart en rapporteren hier periodiek over. We laten hierbij op een kaart zien waar zich knelpunten voordoen en wanneer een oplossing is voorzien. De mitigatie van knelpunten moet ook blijken uit het bestuurlijk overleg met de woondealregio’s en uit dossieranalyse van beroepszaken.

Verder zullen we periodiek de ondersteuning via de flexpool en het Expertteam Woningbouw met kennis en mankracht bij medeoverheden evalueren.

3 We stimuleren snelle woningbouw

Doelstelling: 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.

Het resultaat bij deze doelstelling blijkt uit:
- Er wordt op meer plekken gebouwd.
- De realisatie van flexwoningen stijgt conform streven tot 15.000 flexwoningen per jaar in deze kabinetsperiode.
- De transformatie van lege kantoren en winkels naar woningen stijgt conform streven naar 15.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode.
- Rijksvastgoed en grondposities dragen bij aan extra woningen.

De resultaten van de verschillende tranches van de Wbi, en de regeling huisvesting aandachtsgroepen en de regeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting worden jaarlijks gerapporteerd en geëvalueerd. Bij de rapportage van de Wbi wordt inzicht gegeven of de start van de bouw van Wbi projecten binnen de afgesproken termijn van 3 jaar is gerealiseerd en hoeveel woningen er gerealiseerd zijn door de Wbi-bijdrage.

We rapporteren halfjaarlijks over het aantal flexwoningen op provinciaal en regionaal niveau, over het aantal transformatiewoningen op provinciaal en regionaal niveau en over de benutting van gronden van het RVB.

4 We bouwen op grootschalige locaties

Doelstelling: 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 voldoende bij te dragen aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 203 en te groeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn.

Het resultaat bij deze doelstelling blijkt uit:
- De realisatie van een groot aantal betaalbare woningen nabij OV-knooppunten of in kanaalzones.
- Grootschalige, toekomstvaste woningbouwgebieden.

Bij deze actielijn creëren we een groot aantal betaalbare woningen nabij OV-knooppunten of kanaalzones. Deze woningen worden gerealiseerd in grootschalige, toekomstvaste gebieden met aandacht voor duurzaamheid, bedrijvigheid, mobiliteit en klimaatbestendigheid. We maken MIRT-afspraken en nemen investeringsbeslissingen over infrastructuur, gekoppeld aan woningbouw. Ook komen er afspraken tussen gemeenten en markt over continuïteit van lange termijn investeringen in grootschalige woningbouwlocaties. De verdeling van middelen wordt gerapporteerd. Gemaakte afspraken worden gepubliceerd op een nader te bepalen platform.

Daarnaast wordt een overzicht van de grootschalige integrale woningbouwgebieden waar het Rijk regie gaat voeren opgenomen op een kaart in de geactualiseerde NOVI. We monitoren de integrale ontwikkeling van de locaties met een nog te ontwikkelen gebiedskwaliteitsindex. We rapporteren jaarlijks over de gerealiseerde aantallen woningen, de knelpunten en de bereikte resultaten van de doorbraakteams in de 15 grootschalige woningbouwgebieden.

BLOEM!
BLOEM!

6 Financiën

In de hoofdstukken 3 en 4 staat aangegeven welke regelingen er zijn en hoe deze worden ingezet om de beoogde doelen te behalen. Hieronder staan de overzichten van de verschillende middelen die beschikbaar zijn voor de regelingen. Hierbij is er onderscheid gemaakt tussen twee soorten: financiële middelen ten behoeve van woningbouw toebedeeld aan MBZK/MVRO en financiële middelen ten behoeve van woningbouw toebedeeld aan andere ministeries.

Financiële middelen woningbouw toebedeeld aan BZK/VRO

De volgende middelen zijn beschikbaar voor het realiseren van onze doelstellingen:

(bedragen in miljoen)	2022	2023	2024	2025	Totaal
Woningbouwimpuls	250	100	100	100	1.250
Grootschalige woningbouwgebieden	500				500
Knelpunten oplossen	114	46	46	46	250
Aandachtsgroepen	40	10	10	10	100
Ouderenwoningen	38				38
Totaal	**942**	**186**	**156**	**156**	**2.138**

Bron: ABF, Primos-prognose 2021, bewerking BZK

De middelen in de bovenstaande tabel staan momenteel allemaal op de aanvullende post bij het ministerie van Financiën (behalve de middelen voor aandachtsgroepen en ouderenhuisvesting). Voor besteding van deze middelen is eerst goedkeuring van bestedingsvoorstellen door het ministerie van Financiën vereist.

Financiële middelen woningbouw toebedeeld aan andere ministeries

Voor de financiële middelen ten behoeve van woningbouw bij andere ministeries worden met de verschillende ministeries gesprekken gevoerd in welke mate deze middelen kunnen worden ingezet ten behoeve van woningbouw om zo gezamenlijk de doelstellingen van dit kabinet te behalen. Een gezamenlijke inzet van departementen kan synergievoordelen opleveren voor het behalen van zowel de woningbouwdoelstellingen als de andere doelstellingen van dit kabinet. Dit biedt bij uitstek goede koppelkansen. Dit heeft betrekking op onder andere € 7,5 miljard voor de ontsluiting van woningbouw bij IenW, maar ook op de middelen in het coalitieakkoord met betrekking tot dak- en thuislozenaanpak. Ook deze middelen staan op de aanvullende post bij het ministerie van Financiën. Voor vaststelling van de verdeling en besteding van de middelen is eveneens goedkeuring op de bestedingsvoorstellen door het ministerie van Financiën vereist.

7 Wetgeving

Onderstaand is per actielijn weergegeven welk wettelijk instrumentarium wordt ingezet ter ondersteuning voor het realiseren van de doelstellingen.

1 We versterken onze 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 voeren over het volkshuisvestingsbeleid (Wet versterken regie volkshuisvesting). Het streven is dat wetsvoorstel dit najaar in consultatie te brengen.

2 We versnellen het proces van initiatief naar realisatie

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 er mogelijkheden zijn om wettelijke procedures te versnellen.

Verbeteren bouwregelgeving

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

3 We 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 mits dan (voor de zomer, uiterlijk juni) 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.

Bijlage: Feiten en cijfers

Hieronder volgt een overzicht van cijfers en diagrammen conform de indicatoren die onder hoofdstuk 5 genoemd worden.

Figuur B1: Woningbouwproductie tot en met 2030
In deze figuur zijn de streefwaarden voor de woningbouwproductie opgenomen die nodig zijn om te komen tot een woningbouwproductie van 900.000 woningen tot en met 2030.

	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.*

Bron: ABF, Primos-prognose 2021

Figuur B2: Woningtekort, ontwikkeling tot en met 2030

In deze figuur is de ontwikkeling van het woningtekort per provincie tot en met 2030 opgenomen. Het woningtekort wordt bepaald door het huidige (2021) woningtekort plus de toename van de woningbehoefte minus de netto uitbreiding.

Provincie	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop	Netto uitbreiding	Netto plancapa-citeit	Verhouding plancapaci-teit/opgave
Groningen	16.500	4.500	12.000	21.100	176%
Friesland	15.300	4.500	10.800	18.100	168%
Drenthe	9.900	3.000	6.900	14.400	209%
Overijssel	41.600	7.100	34.500	45.100	131%
Flevoland	35.400	800	34.600	48.300	140%
Gelderland	94.900	10.000	84.900	92.600	109%
Utrecht	92.700	7.400	85.300	116.800	137%
Noord-Holland	199.800	23.900	175.900	241.700	137%
Zuid-Holland	230.200	36.900	193.300	280.200	145%
Zeeland	7.100	2.600	4.500	10.500	233%
Noord-Brabant	130.600	11.200	119.400	132.300	111%
Limburg	18.400	5.900	12.500	23.400	187%
Nederland	892.400	117.800	774.600	1.044.500	135%

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

Bron: ABF, Primos-prognose 2021.

Figuur B3: Aantal en aandeel woningen in harde plannen tot en met 2030

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. Dit nog zonder het effect van de beleidsinzet.

	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
Provincie	**2021 t/m 2025**	**2026 t/m 2030**	**2021 t/m 2030**	**2021 t/m 2025**	**2026 t/m 2030**	**2021 t/m 2030**
Groningen	5.900	700	6.600	41%	10%	31%
Friesland	7.600	2.500	10.100	82%	28%	56%
Drenthe	7.300	2.500	9.800	73%	55%	68%
Overijssel	13.000	2.600	15.600	44%	17%	35%
Flevoland	15.000	7.100	22.100	63%	29%	46%
Gelderland	30.000	4.200	34.200	45%	16%	37%
Utrecht	25.600	3.200	28.800	45%	5%	25%
Noord-Holland	69.500	20.700	90.200	46%	22%	37%
Zuid-Holland	68.900	10.700	79.600	37%	11%	28%
Zeeland	6.000	900	6.900	70%	45%	66%
Noord-Brabant	49.700	7.200	56.900	52%	20%	43%
Limburg	10.800	800	11.600	56%	19%	50%
Nederland	309.300	63.000	372.300	46%	17%	36%

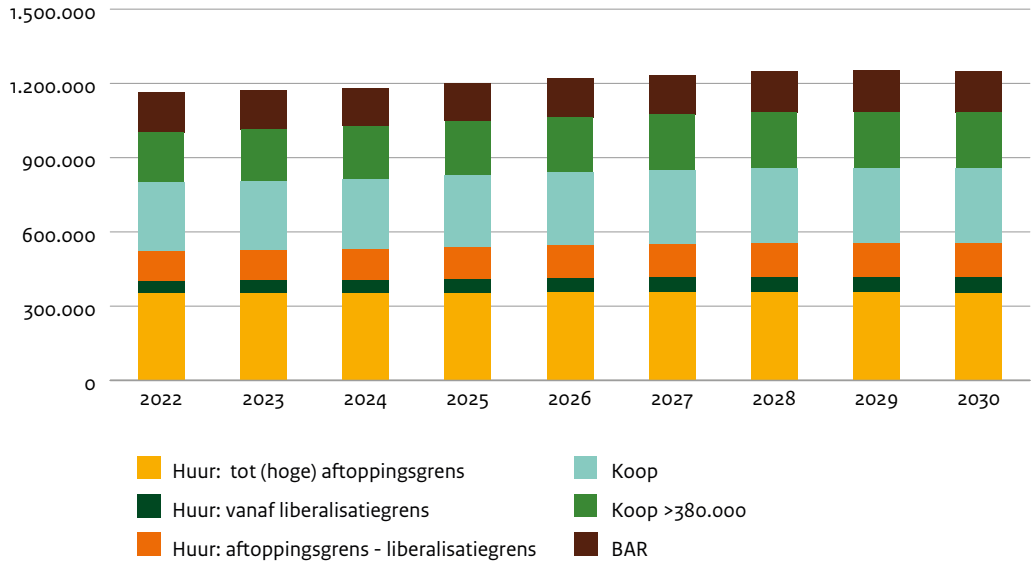
** De provinciale inventarisaties verschillen qua methodiek en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip bijlage 1.*

Bron: ABF, Inventarisatie Plancapaciteit oktober 2021

Figuur B4: Ontwikkeling woningaanbod tot en met 2030

Het aanbod van woningen betreft alle woningen die in een jaar worden aangeboden als gevolg van nieuwbouw, doorstroming, huishoudenopheffingen, etc. Oftewel het type woning dat de komende jaren beschikbaar komt. Hierin is de beleidsinzet van het programma nog niet verwerkt.

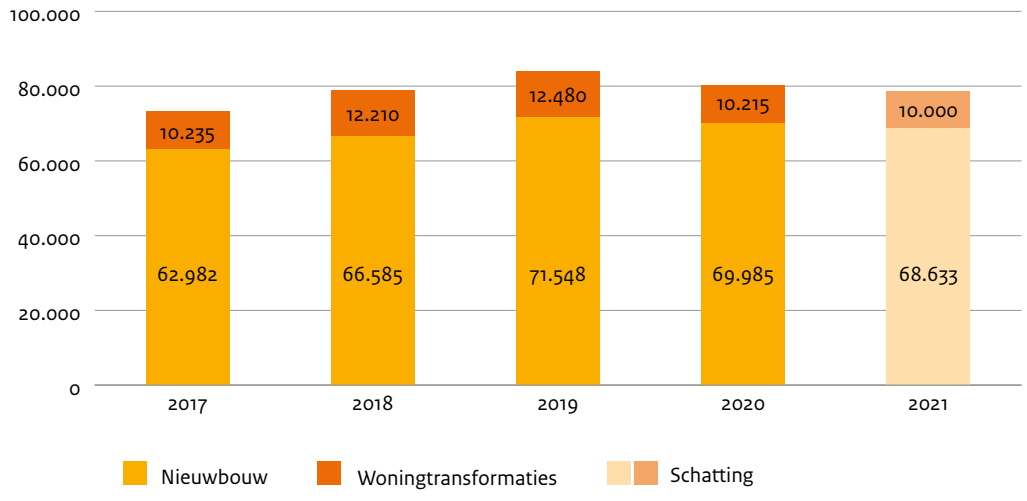
- Huur: tot (hoge) aftoppingsgrens (€663)
- Huur: aftoppingsgrens (€663) – liberalisatiegrens (€737)
- Huur: vanaf liberalisatiegrens (>€737)
- Koop tot €380.000
- Koop hoger dan €380.000
- BAR (Bewoonbare Andere Ruimte, bijv. studentenkamers, woonboten)



Bron: ABF, Socratesprognose 2021

Figuur B5: Bouwproductie en transformaties 2017 t/m 2021

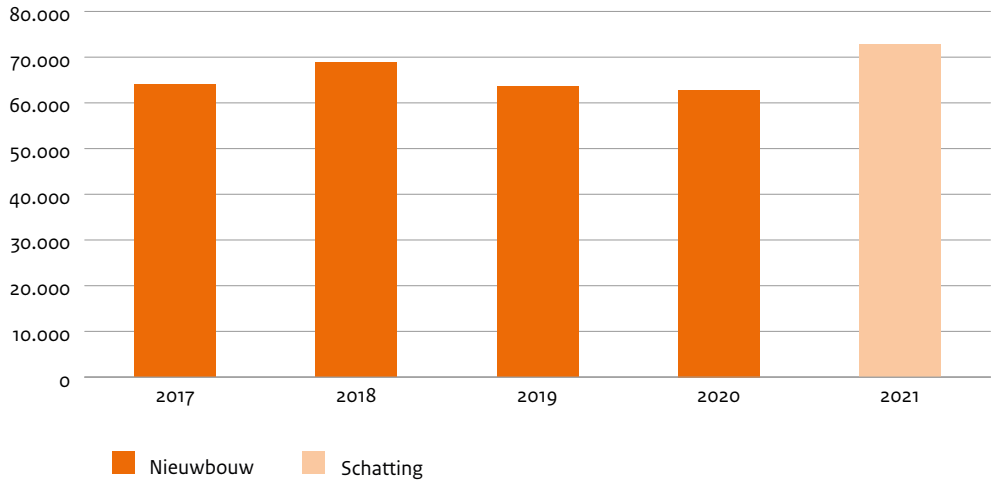
In deze figuur wordt een overzicht geboden van de opgeleverde nieuwbouw en transformaties van de afgelopen vijf jaar.



Bron: CBS – Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Figuur B6: Verleende bouwvergunningen 2017 t/m 2021

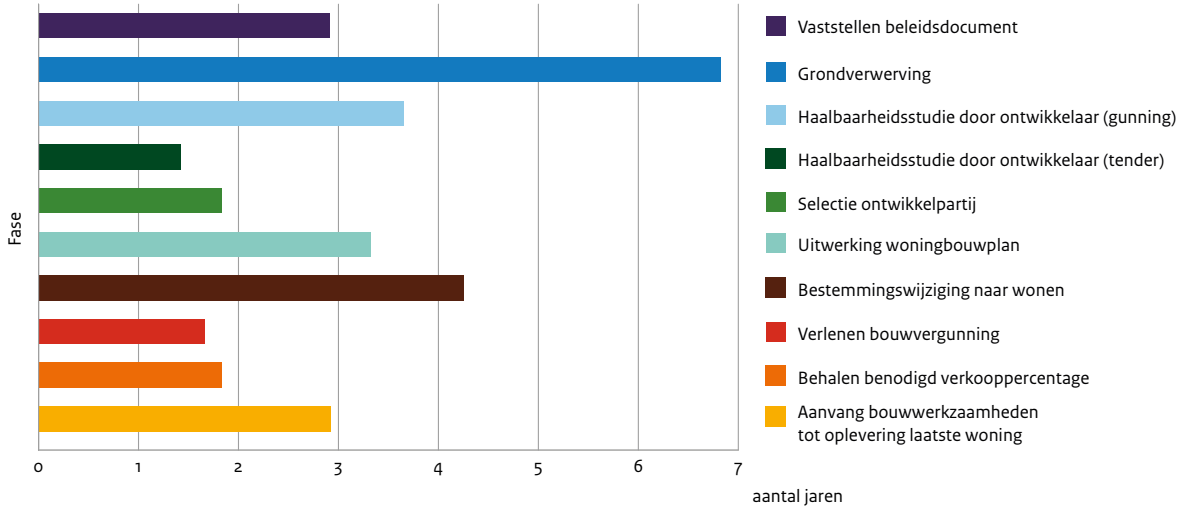
In deze figuur wordt een overzicht geboden van de verleende bouwvergunningen van de afgelopen vijf jaar.



Bron: CBS – Bouwvergunningen

Figuur B7: Doorlooptijd nieuwbouwprojecten per fase

In deze figuur is de gemiddelde doorlooptijd voor nieuwbouwprojecten afgebeeld per fase. Verschillende fases kunnen parallel aan elkaar lopen. De gemiddelde doorlooptijd voor nieuwbouw (vaststellen beleidsdocument – aanvang bouwwerkzaamheden) is circa tien jaar.



Bron: Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten, Stec Groep, 2018

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

Maart 2022