

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 359**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 april 2018

In aanloop naar het AO Bouwopgave ga ik met deze brief nader in op de uitdagingen die ik zie op de woningmarkt en schets ik hoe ik deze samen met landelijke en regionale partijen wil aanpakken.

De drie uitdagingen waar ik het woningmarktbeleid op richt, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen. Ik kan dit niet alleen: om deze uitdagingen niet alleen nu, maar ook voor de langere termijn aan te pakken is brede steun en brede inzet onmisbaar. Daarom maak ik op deze drie thema's afspraken met vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere overheden, marktpartijen en corporaties. Waar maatregelen raken aan landelijke wet- en regelgeving of boven-regionaal spelen, doe ik dat met de landelijke koepels via de Nationale woonagenda 2018–2021. Voor met name het vergroten en versnellen van de woningbouw, moeten de oplossingen primair regionaal worden gevonden. Daarom voer ik op die onderwerpen regiogesprekken. De uitkomsten van de regiogesprekken kunnen ook input opleveren voor het vervolg van de Nationale woonagenda. De verduurzaming van de woningmarkt valt buiten het bereik van deze trajecten; in het kader van het Nationale klimaatakkoord worden hierover op dit moment aan de tafel Gebouwde omgeving afspraken gemaakt over de volle breedte van de woningmarkt.

In mijn brieven aan uw Kamer van 13 maart 2018<sup>1</sup> <sup>2</sup> heb ik aangegeven wat mijn inhoudelijke inzet is bij de afspraken die ik met betrokken partijen wil maken over woningbouw en middenhuur. Het versnellen en vergroten van de bouwproductie is daarin een centraal thema. Dat vraagt van alle partijen om geduld en een lange adem. Het proces van het tekenen van woningbouwplannen op de ontwerptafel, tot het moment dat

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 332

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 333

er daadwerkelijk een woning staat waar mensen met plezier in kunnen wonen, duurt enkele jaren. Daar moeten we realistisch in zijn. Ik wil mij – in de wetenschap dat de vruchten pas over langere tijd kunnen worden geplukt – met alle partijen en met volle overtuiging inzetten om de woningbouwproductie écht een versnelling te geven en meer lange termijn harde plancapaciteit te genereren. Daarbij is het bieden van ruimte aan innovatieve concepten die bijdragen aan de versnelling van woningbouw in samenhang met andere belangrijke doelstellingen, zoals verduurzaming van de gebouwde omgeving, van essentieel belang. Deze uitdagingen wil ik in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen oppakken

### Nationale Woonagenda 2018–2021

Eind 2017 ben ik met de landelijke koepels binnen het woondomein het gesprek gestart over de Nationale woonagenda 2018–2021. Ik ben verheugd dat deze partijen bereid zijn om mee te denken over hoe we deze kabinetsperiode de nodige stappen kunnen zetten, om de uitdagingen op de woningmarkt het hoofd te bieden. Doel is om de Nationale woonagenda voor de zomer met alle partijen vast te stellen. Op grond van de tot nog toe gevoerde gesprekken, die ik als zeer constructief ervaar, tekenen zich reeds enkele hoofdbestanddelen van de Nationale woonagenda uit. De delen waar ik de komende weken een extra stap op wil zetten en ook van de betrokken partijen verwacht, licht ik hier kort uit.

#### *Sociaal huurakkoord*

In de gesprekken met verschillende koepels komt nadrukkelijk de toegang tot en betaalbaarheid van de gereguleerde huursector aan bod. In het Sociaal huurakkoord van 1 juni 2015 hebben de Woonbond en Aedes voor drie jaar afspraken gemaakt over het huurprijsbeleid, met aandacht voor evenwicht tussen betaalbaarheid voor huurders, voldoende aanbod voor woningzoekenden en investeringsruimte voor woningverbetering. Deze zijn destijds grotendeels overgenomen en verwerkt in wet- en regelgeving. In het kader van de Woonagenda hebben partijen aangegeven opnieuw afspraken te willen maken over jaarlijkse maximale huurstijging, passend toewijzen, tijdelijke huurkorting en doorstroming, rekening houdend met de bestedingscapaciteit van corporaties. Ik moedig de partijen aan om hiermee snel te starten zodat de hoofdlijnen kunnen worden meegenomen in de Woonagenda. Ook de betaalbaarheid bij investeringen in verduurzaming kunnen in het gesprek worden betrokken. De maatregelen uit de Woonagenda zien op het hele gereguleerde segment, waarin ook private verhuurders actief zijn. Om de betaalbaarheid in het gereguleerde segment te bewaken, nodig ik daarom niet alleen de Woonbond en Aedes, maar ook Vastgoedbelang en IVBN uit om voor de zomer tot een gedragen akkoord te komen. Voor zover nodig zal ik de uitkomsten van dit akkoord verwerken in wet- en regelgeving. Tot die tijd gelden de bestaande regels, bijvoorbeeld rondom de huursom. Komen zij niet tot een akkoord, zal ik op basis van de uitkomsten van de Woonagenda zelf voorstellen doen.

#### *Versterking gemeentelijk woonbeleid*

Bij gemeenten bestaat een steeds groter wordende wens om op lokaal niveau sterker regie te kunnen voeren rondom problematische situaties op de woningmarkt. Te denken valt aan het aanpakken van excessen in toeristische verhuur, malafide verhuurders en problematische vakantieparken. Samen met de VNG, verschillende gemeenten en belangengroepen wil ik de komende tijd maatregelen uitwerken waarmee de positie van gemeenten kan worden versterkt. Waar nodig kan dit ook

landen in een wijziging van wet- en regelgeving. Bij het uitbreiden van hun instrumentarium wil ik het gesprek aangaan over wat van gemeenten mag worden verwacht om dit te benutten, zoals het intensiveren van de handhaving.

Zoals in mijn brief van 28 maart 2018 genoemd,<sup>3</sup> wil ik dat er een einde komt aan ongewenste gedragingen in de huursector, zoals discriminatie, dubbele bemiddelingskosten, intimidatie door huisjesmelkers en gebruik van zwarte lijsten. Ik zal op korte termijn met de verschillende brancheorganisaties afspraken maken over (zelf)regulering ten behoeve van goed verhuurderschap. Dit kan worden meegenomen in de bovengenoemde maatregelen rondom problematische situaties op de woningmarkt. Uit de eerste reacties van de brancheorganisaties op deze onderwerpen, maak ik op dat zij hier hun verantwoordelijkheid zien en deze ook willen en zullen nemen.

#### *Lokaal maatwerk middenhuur*

In enkele steden is de vraag naar middenhuur extra groot en is er voor de korte termijn tijdelijk lokaal maatwerk nodig om, vooruitlopend op de oplevering van nieuwbouw, de bestaande voorraad beschikbaar te maken en te behouden als middenhuur. Zoals ik al in de kabinetsreactie rondom middenhuur heb aangegeven, is het belangrijk dat het maatwerk voor alle partijen op de lokale woningmarkt werkbaar is en moet het vooral dienen als «noodknop». Het evenwicht tussen de ruimte voor de markt om middenhuur te bouwen en de mogelijkheden van gemeenten om middenhuur te bestemmen en te behouden is essentieel. Het toepassen van een noodknop mag dit niet verstoren en kan dus geen eenzijdig besluit zijn van één van de partijen. In de context van de Woonagenda zal ik met de betrokken partijen de kaders om lokaal maatwerk als noodknop toe te passen, nader uitwerken. Daarin zal ik in elk geval borgen dat lokale partijen samen blijven zoeken naar oplossingen. Zoals ook bevestigd door de leden van de landelijke samenwerkingstafel, levert deze samenwerking uiteindelijk de meeste middenhuurwoningen op. Het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur, waarin de Huisvestingswet wordt verduidelijkt en markttoets wordt vereenvoudigd, zal ik voor de zomer bij uw Kamer indienen.

#### *Rol van woningcorporaties*

Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in het verwezenlijken van de ambities op de woningmarkt. De komende jaren zal de sector meer moeten bouwen, de bestaande voorraad moeten verduurzamen en moet ook de betaalbaarheid in het oog gehouden. Op elk van deze onderdelen zijn aanzienlijke inspanningen van corporaties nodig, die veel van de extra bestedingsruimte (IBW) zullen vragen. Het realiseren van de ene ambitie kan, zeker lokaal en regionaal, ten koste gaan van extra investeringen op de andere ambities. Daarom zal ik, tegen de achtergrond van de in de Woonagenda en het Klimaatakkoord te formuleren doelen, in overleg met de sector voor de zomer verkennen wat de effecten van de verschillende ambities zijn en welke mogelijkheden er zijn om de middelen in de sector optimaal in te zetten.

#### Gesprekken met regio's

Naast de gesprekken die ik in het kader van de Nationale Woonagenda voer met landelijke koepelorganisaties, vragen verschillende uitdagingen op de woningmarkt om actie op regionaal niveau. Bijvoorbeeld omdat de

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 334

regionale verschillen groot zijn, of omdat ze specifiek gelden voor individuele regio's. Een urgente uitdaging in grote stedelijke regio's is de woningbouw. Om het woningtekort op korte termijn terug te dringen en ook op de langere termijn de bouw op peil te houden is het noodzakelijk om nu de woningbouw te versnellen en het aantal plannen te vergroten. In deze regio's stijgt de woningbehoefte ook de komende jaren nog sterk, terwijl de ruimte schaars is en het bouwen van voldoende woningen daarmee complex. In mijn kamerbrief van 13 maart heb ik ervoor gepleit dat decentrale overheden in de ruimtelijke afweging meer prioriteit geven aan woningbouw.<sup>4</sup> In deze brief licht ik toe op welke manier ik de gesprekken met de meest gespannen regio's voer.

In de afgelopen maanden heb ik verkennende gesprekken over de woningmarkt gevoerd in de stad Groningen, de Metropoolregio Amsterdam, de regio rond Utrecht en steden in de Zuidvleugel. In de gesprekken die ik reeds heb gevoerd, bemerk ik dat betrokken partijen van de urgentie van de woningbouwopgave doordrongen zijn en zelf actief zijn met ambities en oplossingen. Afspraken over de vervolgcities die uit deze gesprekken zijn voortgekomen wil ik in het voorjaar bestendigen in de strategische BO's MIRT, waarvan ik de voorzitter ben.

#### *Inzet op versnellen bestaande bouwplannen*

Voor de korte en middellange termijn is mijn ambitie om mijn bijdrage te leveren door met de regio's de bestaande plannen die er voor de komende jaren liggen hard te maken en de realisatie te versnellen. Regio en Rijk inventariseren gezamenlijk wat nodig is om te voorkomen dat plannen vertraging oplopen of uitvallen, en waar mogelijk en nodig eerder van de grond kunnen komen. Om de regio's hierbij te ondersteunen heb ik een aantal instrumenten tot mijn beschikking. Zo is er de afgelopen tijd gewerkt aan wijzigingen van de Crisis- en herstelwet, die ik binnenkort aan uw Kamer zal zenden en die decentrale overheden de ruimte geeft om meer, sneller en makkelijker gebruik te maken van experimenteerruimte in wet- en regelgeving om de woningbouw te versnellen. De inzet van deze aangepaste wet zal ik meenemen in de regiogesprekken. Ook is het expertteam woningbouw van start gegaan om specifieke ondersteuning te verlenen wanneer regionale partijen tegen knelpunten aanlopen. Daarnaast zie ik op dit moment wat de mogelijkheden zijn voor voorfinanciering van binnenstedelijke transformatieprojecten en hoe private partijen kunnen bijdragen aan een fonds voor dergelijke projecten. Tevens kunnen projecten op het terrein van wonen en bouwen onderdeel zijn van de benutting van de Regio Envelop, die het kabinet ter beschikking heeft voor regionale opgaven. Van de regionale partijen verwacht ik dat zij hun harde en zachte plancapaciteit scherp in beeld hebben, zich inzetten voor de versnelde realisatie van bouwprojecten in de komende jaren en daarbij optimaal gebruik maken van hun mogelijkheden en instrumenten.

#### *Inzet op vergroten plancapaciteit*

Op de langere termijn wil ik borgen dat er voldoende plancapaciteit is om de woningbouwproductie op peil te houden, en te blijven voorzien in de woningbehoefte. Dat vraagt, zoals ik eerder al heb aangegeven, om meer prioriteit voor woningbouw in de ruimtelijke afwegingen. Daar zal ik zelf ook aan bijdragen, door de positie van woningbouw terug te laten komen in de Nationale omgevingsvisie (NOVI), in relatie tot een klimaatbestendige inrichting van de bebouwde omgeving, de opgaven op het gebied van mobiliteit en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Ik zal me tevens bij de strategische bestuurlijk overleggen in het kader van

<sup>4</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 332

het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT), vanuit mijn verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening inzetten voor de benodigde randvoorwaarden voor de bouwplannen. Dit doe ik samen met mijn collega's van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Van de regionale partijen verwacht ik dat zij tijdig voldoende plancapaciteit voor de langere termijn beschikbaar stellen, zoveel mogelijk binnen de bestaande stad, maar vervolgens ook bijvoorbeeld aan de randen van de stad, en daarbij rekening houden met veranderingen in de woningbehoefte en het risico dat plannen op termijn uitvallen of vertragen.

Eind april stuur ik u gegevens omtrent de beschikbare plancapaciteit, zoals verzocht in de motie Ronnes/Koerhuis.<sup>5</sup> Omdat de woningbehoefte zich in veel gevallen niet richt op specifieke gemeenten en omdat uit deze gegevens marktgevoelige informatie over individuele bouw- en sloopplannen kan worden afgeleid, is voorzien in publicatie op provincieniveau, woningmarktregio en de zeven spanningsregio's. Het invullen van de woningbehoefte is een gezamenlijke taak van de regio. Op deze gezamenlijke aanpak zijn de gesprekken die ik voer met de regio's gericht.

#### *Voortzetting regiogesprekken*

Op dit moment spreek ik met de grote stedelijke regio's over de geschetste inzet, waarbij mijn ambitie is om dit voorjaar de gezamenlijke aanpak om de woningbouw te vergroten en versnellen vast te stellen. De strategische documenten over woningbouw die er in de regio's inmiddels liggen, zoals de Actieagenda woningmarkt van de provincie Utrecht en de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's voor de Metropoolregio Amsterdam en de Metropoolregio Den Haag, geven regio en Rijk gezamenlijk een belangrijk aangrijpingspunt voor deze aanpak. Hierop volgen gesprekken over de wijze waarop regio's op de korte termijn hun bouwambities vertalen in concrete plannen, welke plannen er liggen voor de lange termijn, en wat er nog nodig is. Bij onderwerpen die in de regionale gesprekken aan bod komen en sterk samenhangen met landelijk beleid, leg ik de koppeling met de Nationale woonagenda.

#### Vervolg

Op alle genoemde niveaus vinden gesprekken plaats met betrokken partijen. Daarin maak ik afspraken over de stappen die we gezamenlijk zetten. Ik verwacht u voor de zomer de Nationale woonagenda aan te kunnen bieden en te kunnen informeren over de voortgang van de regiogesprekken.

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

---

<sup>5</sup> Kamerstuk 34 755 XVIII, nr. 19