

Vergaderjaar 2021–2022

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 828**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 november 2021

Het is belangrijk dat iedereen in Nederland prettig en betaalbaar kan wonen. Hiervoor zijn voldoende goede woningen op de juiste plek nodig en passend bij de wensen en financiële mogelijkheden van mensen. Dat is het uitgangspunt geweest van dit Kabinet. In mijn brief van 5 oktober<sup>1</sup> ben ik ingegaan op het volkshuisvestelijk beleid van dit Kabinet. Voor woningbouw berust het beleid op drie pijlers: generiek via het spoor van de Woningbouwimpuls, gebiedsgericht via de 14 grootschalige woningbouwgebieden en het versnellen van de woningbouw door de randvoorwaarden op orde te krijgen. In deze kabinetsperiode is de kanteling ingezet om de woningbouwproductie te verhogen en versnellen, de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen te vergroten en de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren, maar we zijn er nog niet. De ontwikkelingen blijven zorgelijk: de huizenprijzen blijven stijgen en het woningtekort is met 279.000 hoog. Op 5 november jl.<sup>2</sup> heb ik u geïnformeerd over wat ik ga doen met de 1 miljard die beschikbaar is gesteld voor de woningbouw op Prinsjesdag dit jaar.

Met deze brief wil ik uw Kamer op de hoogte houden van de voortgang van de versnelling van de woningbouw. De brief heb ik onderverdeeld volgens bovenstaande drie pijlers en een overig onderwerp. Ik sluit daarbij aan op de brieven over de voortgang versnelling woningbouw die ik in november en december 2020 en juni 2021 naar uw Kamer heb gezonden. In het bijzonder reageer ik met deze brief op een aantal moties en toezeggingen. Daarnaast ontvangt u als bijlagen bij deze brief een aantal rapporten.

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 818.

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 827.

## 1. Generiek

In 2020 zijn er 80.200 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit is het totaal van reguliere-, transformatie- en flexwoningen. Hiermee is de beoogde 75 duizend woningen uit de Nationale Woonagenda wederom gehaald. Ondanks stikstof, pfas en de coronacrisis is de woningbouwproductie op peil gebleven. Eind 2019<sup>3</sup> was de prognose nog dat de woningbouw in 2020 zou terugvallen tot onder de 60.000 woningen (47.000 woningen exclusief transformatie). Het kabinet heeft toen een pakket aan maatregelen genomen (Woningbouwimpuls, Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw en de Partiële vrijstelling stikstofdepositie bouwactiviteiten) om een dip in de nieuwbouw van woningen te voorkomen.

In de afgelopen kabinetsperiode (2017–2020) zijn er jaarlijks gemiddeld 79 duizend nieuwe-, transformatie- en flexwoningen gerealiseerd. Dit aantal ligt boven het gestelde doel van 75.000 dat was afgesproken in de Nationale Woonagenda. Dit is echter nog onvoldoende om te kunnen voorzien in de toegenomen vraag naar woningen. Voor de komende tien jaar zijn er 900 duizend woningen nodig.

Het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen ligt in de eerste 8 maanden van 2021 met 47 duizend 35% hoger dan in 2019 en 15% hoger dan in 2020. Dit geeft hiermee een indicatie van de verwachte stijging van de woningbouw voor de komende 2 jaar. In de afgelopen 9 maanden zijn er volgens het CBS 49.576 nieuwbouwwoningen gerealiseerd; dit is gelijk aan de realisaties in dezelfde periode vorig jaar. Hier komen dan nog op jaarbasis gemiddeld 10 duizend woningen middels transformatie van bestaand vastgoed bij waarmee de verwachte woningbouwproductie voor 2021 op vergelijkbaar niveau als in 2020 zal uitkomen.

### 1.1 Voortgang nieuwbouw woningcorporaties

Woningbouwcorporaties vervullen een belangrijke rol bij de bouw van betaalbare woningen. Om de bouw van deze woningen te versnellen, heb ik in september vorig jaar met AEDES en VNG bestuurlijke afspraken gemaakt over de bouw van 150.000 sociale huurwoningen waarvoor Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) is aangevraagd en over de realisatie van 10.000 flexwoningen. Er is nu voor 109.550 woningen inzicht in de voortgang tot en met eind augustus 2021:

- Bijna 10% van de woningen is inmiddels gerealiseerd.
- Voor 59% verloopt de realisatie volgens planning.
- Voor 17% verwachten de corporaties een vertraging in realisatie van meer dan 3 maanden.
- Voor 7% geldt dat ze om uiteenlopende redenen – waarschijnlijk – niet gerealiseerd worden.
- Daarnaast blijkt ongeveer 7% dubbel geregistreerd te zijn. Hiervoor moet gecorrigeerd worden.

De corporaties geven verschillende oorzaken aan voor de vertraging of uitval van woningbouwprojecten. Met stip op 1 staan de vergunningen, in het bijzonder de omgevingsvergunningen, die nodig zijn om tot bouw over te kunnen gaan. Kort daarop volgt de tweede oorzaak: bezwaren van omwonenden. De drukte bij de netbeheerders wordt ook regelmatig genoemd als vertragende factor. Woningcorporaties geven in gesprekken met de RVO ook vaak aan dat ze zich zorgen maken over de steeds maar stijgende bouw- en stichtingskosten (door duurder materiaal, duurzaamheidseisen, krapte bij aannemers en hoogte van de grondprijzen). Het is

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 578.

daardoor lastig voor hen om binnen de normen voor sociale huurprijzen rendabele nieuwbouwwoningen te realiseren.

Bovenstaande bevindingen komen uit de eerste rapportage van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die ik u hierbij doe toekomen<sup>4</sup>. Uit de rapportage volgt dat de benodigde versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen op dit moment nog uitblijft. Dat is reden tot zorg. Zeker gezien het feit dat voor deze woningen belangrijke hordes al genomen zouden moeten zijn, zoals locatie en overeenstemming met de gemeente. De taskforce is opgericht als onderdeel van de genoemde afspraken. De taskforce draagt actief bij aan de realisatie van de plannen door middel van de inzet van expertise en diplomatie bij projecten die dreigen vast te lopen. Zo zorgen een second opinion en concrete aanbevelingen dat het besluitvormingsproces compacter wordt en planprocedures zo kort mogelijk worden. Tot op heden zijn er vanuit de taskforce 69 gebiedsgerichte interventies gepleegd.

Naast de taskforce blijf ik zelf met klem aandacht vragen voor het realiseren van (deze) tijdelijke en sociale huurwoningen. Dit doe ik in overleggen met vooral de medeoverheden en soms ook met overige partijen. Medio 2022 volgt een nieuwe rapportage van de taskforce. De taskforce wil daarin aanbevelingen doen hoe de belangrijkste oorzaken van vertraging kunnen worden aangepakt.

In mijn brief van 4 december 2020<sup>5</sup> heb ik toegezegd om voor aankopen van corporaties in het kader van Verkoop onder Voorwaarden (VoV) en herstructurering te onderzoeken of en hoe de gevolgen van de wet differentiatie overdrachtsbelasting voor deze aankopen kunnen worden gemitigeerd. Deze verkenning heb ik inmiddels uitgevoerd. Die heeft geleid tot een maatregel in het Belastingplan 2022 om terugkopen van onder voorwaarden verkochte woningen door VoV-aanbieders in kwalificerende gevallen vrij te stellen van overdrachtsbelasting. Daarmee blijft het voor VoV-aanbieders aantrekkelijk om dit product aan te blijven bieden aan starters, hetgeen kan bijdragen aan meer beschikbare woningen voor starters.

Ook aankopen van corporaties in het kader van herstructurering werden door de wet differentiatie overdrachtsbelasting geconfronteerd met extra kosten door de tariefsverhoging van 2% naar 8% voor niet-eigenaar-bewoners. Voor deze aankopen heb ik geconstateerd dat de kostenverhoging al deels kan worden gemitigeerd door meer gebruik te maken van de bestaande Regeling vrijstelling overdrachtsbelasting stedelijke herstructurering. Via deze regeling kunnen aankopen in herstructureringsgebieden worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting, mits de gemeenteraad hiervoor een herstructureringsplan heeft goedgekeurd en de aankopen gebeuren door een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) die door de gemeenteraad is aangewezen als uitvoerder van het herstructureringsplan. Daarbij heb ik samen met de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst geconstateerd dat de bestaande regeling breder toegepast kan worden dan in het algemeen wordt aangenomen. Waar in het algemeen wordt aangenomen dat een WOM moet bestaan uit een samenwerkingsverband van verschillende partijen, kan de Gemeenteraad ook een speciaal voor het doel van stedelijke herstructurering opgerichte 100% dochtermaatschappij van een enkele corporatie aanwijzen als WOM. Deze ruimere toepassing vergroot de mogelijkheden om een aantal maatschappelijk gewenste herstructureringsprojecten door gemeenten niet te belasten met extra fiscale overdrachtskosten. De

<sup>4</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

<sup>5</sup> Kamerstuk 35 576, G.

WOM-vrijstelling kan op deze wijze worden benut indien een corporatie al veel bezit in een wijk heeft en de aankoop van woningen ten dienste staat aan sloop- en nieuwbouwwontwikkelingen in die wijk. Ik zal partijen actief informeren over de mogelijkheden. De overdrachtsbelasting is overigens slechts een fractie van de totale kosten in een herstructureringsproject. Hierdoor zal de mogelijke vrijstelling geen oplossing bieden voor het haalbaar maken van alle herstructureringsprojecten.

### *1.2 Advies Deltacommissaris over woningbouw en klimaatadaptatie*

Op 19 juli 2021 heeft mijn ministerie en het Ministerie van I&W de Deltacommissaris gevraagd om een briefadvies in twee delen uit te brengen over woningbouw en klimaatadaptatie. Op 2 september heb ik het eerste briefadvies van de Deltacommissaris mogen ontvangen. Deze richt zich op aanbevelingen voor een aanpak op de korte termijn. Deel 2 van het advies gericht op de lange termijn waarbij ook zeespiegelstijging wordt meegenomen, wordt in november verwacht.

Ik ben verheugd over dit eerste advies, omdat het aanknopingspunten biedt voor het beter en vroegtijdig betrekken van klimaatadaptatie bij de verstedelijkingsopgave. Tegelijkertijd maakt het duidelijk dat er geen kant en klaar antwoord is op de vragen hoe klimaatadaptatieve woningbouw moet worden gerealiseerd, welk proces met welke partijen daarbij dient te worden gevolgd en welke kosten klimaatadaptatieve verstedelijking met zich meebrengt.

Het Rijk (I&W en BZK) gaat dan ook aan de slag met de aanbevelingen uit het advies om dit nader te onderzoeken en een stap verder richting een concrete aanpak te brengen. Dit alles helpt ook om een goede invulling te geven aan de motie bsmn het lid Grinwis. Concreet kan ik, mede namens De Minister van I&W, nu alvast het volgende melden:

- Het Rijk gaat conform het advies van de Deltacommissaris aan een nationale aanpak voor klimaatadaptatieve woningbouw werken, met ruimte voor regionale differentiatie en in samenwerking met decentrale overheden en andere relevante partijen.
- Het Rijk wil meer inzicht verkrijgen in de (meer)kosten die met klimaatadaptatieve woningbouw gemoeid zijn met het oogmerk om schade op de lange termijn te voorkomen, dit is onderdeel van de nationale aanpak.
- Het Rijk wil de reeds beschikbare kennis over klimaatadaptatie en woningbouw beter ordenen toegankelijker maken.

Na het ontvangen van deel 2 van het advies van de Deltacommissaris, kom ik, begin 2022, samen met mijn collega van I&W, met een uitgebreide reactie op het gehele advies. Hierin zal nader ingegaan worden op het geheel aan aanbevelingen, de voorgestelde aanpak en een tijdpad. De bouwstenen uit het advies van de Deltacommissaris worden hiervoor gebruikt.

### *1.3 Woningbouwimpuls*

De aanvragen voor de derde tranche Woningbouwimpuls worden momenteel beoordeeld. Het betreft 65 aanvragen en daarmee opnieuw een ruime overtekening. In de eerste en de tweede tranche waren dat respectievelijk 52 en 53 aanvragen. De besluitvorming over deze tranche wordt in de tweede helft van december verwacht. Ik zal uw Kamer dan over de uitkomsten informeren en daarbij ook de motie van de leden

Koerhuis<sup>6</sup> en Grinwis<sup>7</sup> betrekken. Tevens heb ik in mijn brief over de invulling van de 10\*€ 100 miljoen voor additionele woningbouw van 5 november jl. aangekondigd dat er een vierde tranche van de Woningbouwimpuls komt waarin € 250 miljoen beschikbaar is. In deze tranche wil ik extra nadruk leggen op meer woningen en minder op het versnelingseffect. Voordat het loket open gaat, ga ik de komende maanden onderzoeken hoe de regeling moet worden aangepast zodat deze doelmatig en kostenefficiënt blijft. Daarbij is ook toegankelijkheid van de regeling een thema.

#### 1.4 Aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen op de woningmarkt dan anderen. Deze achterstand ontstaat bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, het bedrag wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, extra aandacht voor begeleiding en zorg of het draagvlak in de buurt.

Omdat aandachtsgroepen in het bijzonder worden geraakt door het oplopende woningtekort, heb ik, net als in 2020, 50 miljoen euro beschikbaar gesteld om meer huisvesting te realiseren voor aandachtsgroepen. € 31 miljoen is beschikbaar voor de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen. Het loket voor deze regeling is op dit moment geopend voor aanvragen van gemeenten<sup>8</sup>. Met deze regeling stimuleer ik gemeenten om betaalbare woon- en verblijfsruimten te bouwen voor aandachtsgroepen. Deze regeling is integraal, hij staat open voor de huisvesting van meerdere aandachtsgroepen. Hierdoor hoeft niet voor iedere groep, die op individueel niveau ook nog vaak overlapt met andere groepen, een aparte regeling te worden opgetuigd. Ook maakt de regeling het mogelijk om gemengde initiatieven tot stand te brengen, waarbij het deel voor aandachtsgroepen subsidiabel is op grond van deze regeling. Ik hoop nog dit jaar een besluit te nemen over de toekenningen en zal uw Kamer informeren over de uitkomsten.

Wat betreft de huisvesting van spoedzoekers en statushouders ben ik bezig met de uitvoering van de motie van het lid Pieter Heerma<sup>9</sup>. Voor het uitvoeren van deze motie ben ik in gesprek met het Rijksvastgoedbedrijf om mogelijke locaties hiervoor te concretiseren en in enkele gevallen ook te realiseren.

Via de motie van het lid Den Haan<sup>10</sup> heeft uw Kamer specifiek aandacht gevraagd voor de huisvesting van ouderen. De motie verzoekt de regering om te onderzoeken of het aandeel van de 1 miljoen te bouwen woningen dat wordt bestemd als geclusterde woonvormen voor ouderen voldoende is en de Kamer daarover voor de begrotingsbehandeling te informeren. In de bestuurlijke afspraken wonen en zorg<sup>11</sup>, die de Minister van VWS en ik met ActiZ, Aedes, VNG en Zorgverzekeraars Nederland hebben gesloten hebben wij de volgende opgave vastgesteld: in 2026 zullen er 40.000 vrijkomende en nieuwe nultredenwoningen beschikbaar komen voor ouderen door middel van goede afspraken en specifieke toewijzigingsregels voor ouderen. Bovendien zullen er 20.000 extra geclusterde woningen zijn die aan ouderen worden toegewezen, waarvan er 10.000 tot 14.000 worden gebouwd door woningcorporaties. In de periode tot 2031

<sup>6</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 805.

<sup>7</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 780.

<sup>8</sup> Stcrt. 2021, nr. 41337.

<sup>9</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 767.

<sup>10</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 771.

<sup>11</sup> Kamerstukken 31 765 en 34 104, nr. 568.

komen er 110.000 extra nulredenwoning beschikbaar voor ouderen. Daarnaast zal het aantal extra geclusterde woningen verder toenemen tot 50.000 waarvan 34.000 worden gebouwd door woningcorporaties.

De woonwensen van ouderen zijn zeer divers. De meeste ouderen zijn tevreden met hun woning. Van de ouderen met een verhuishwens is een deel op zoek naar een geclusterde woonvorm, een ander deel wil doorstromen naar een reguliere woning. Door het aanbod hierop af te stemmen en drempels die verhuizen bemoeilijken weg te nemen, kan doorstroming op gang worden gebracht. De (vaak grote) woningen die ouderen achterlaten kan door andere woningzoekenden betrokken worden.

Om vraag en aanbod af te stemmen is inzicht nodig in zowel de verwachte vraag van ouderen als het woningaanbod. In de volgende monitor Ouderenhuisvesting zal dit aan de orde komen. Ik verwacht u deze monitor in het tweede kwartaal van 2022 toe te zenden. Dit sluit aan bij het rapport Ter Haar<sup>12</sup> dat aangeeft dat voor alle aandachtsgroepen de vraag duidelijker in kaart moet worden gebracht.

Voor wat betreft nieuwbouw werk ik aan een koppeling met de BAG om de voortgang van de woningbouw te monitoren. De monitoring gebeurt momenteel op basis van alleen de woningkenmerken, maar voor het vervolg is het de bedoeling dat ook de bewoning van deze woningen wordt gemonitord.

### *1.5 De Transformatiebrigade en het Nationaal Transformatieplan*

Naar aanleiding van de motie van de leden Boulakjar en Grinwis<sup>13</sup> informeer ik u over de voortgang die de transformatiebrigade boekt. De transformatie van onder andere kantoren, winkels, bedrijven en maatschappelijk vastgoed naar woningen levert een belangrijke bijdrage aan de groei van de woningvoorraad. In 2020 zijn 10.215 woningen opgeleverd door transformatie. Dit is minder dan in de twee jaren daarvoor, maar altijd nog meer dan geprognoseerd was.

Transformatie van leegstaand vastgoed naar onder andere woningen is belangrijk voor zowel de groei van de woningvoorraad als de vitaliteit van gebieden, steden en dorpen. Transformaties naar in ieder geval woningen wordt gestimuleerd via drie sporen:

1. Het verstrekken van financiële bijdragen en leningen door het Rijk om concrete projecten tot stand brengen, via onder andere de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds, Impulsaanpak winkelgebieden en de Transformatiefaciliteit.
2. Het vergroten van capaciteit en expertise bij gemeenten door bijvoorbeeld het inzetten van het Expertteam woningbouw, het Expertteam vastgoedtransformatie en de flexpools.
3. Kennisontwikkeling via kennisontwikkelingsprogramma's zoals het Programma stedelijke transformatie.

Het Expertteam vastgoedtransformatie («De transformatiebrigade») voert op dit moment een inventarisatie uit om zo een beeld te krijgen van de transformatieopgave op regioniveau. De inventarisatie zal als input dienen voor het Nationaal transformatieplan. Mijn ministerie en het Ministerie van EZK bundelen verder de krachten ten behoeve van de transformatieopgave. In samenwerking met medeoverheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties, en gebruikmakend van het huidige

<sup>12</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 808.

<sup>13</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 799.

instrumentarium, zijn wij aan de slag om nog meer kansen te benutten en de knelpunten inzichtelijk te maken voor de transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren, bedrijfsruimte en winkels) naar onder andere woningbouw. Ik verwacht eind 2021 uw Kamer te informeren over het Nationaal transformatieplan.

## **2. Gebiedspecifiek**

### *2.1 De 14 grootschalige woningbouwgebieden en woondeals*

Vanwege de grote regionale verschillen vraagt de woningbouwopgave naast een generieke aanpak ook om een gebiedsgerichte inzet in de regio's waar de woningdruk hoog is. Die gebiedsgerichte aanpak krijgt vorm via de 14 grootschalige woningbouwgebieden en via de woondeals die ik in zes stedelijke regio's heb gesloten.

De 14 grootschalige woningbouwgebieden zijn in 2020 vastgelegd in de NOVI. Op deze veertien locaties kunnen tot 2040 circa 440.000 woningen worden gebouwd, waarvan circa 210.000 tot 2030. In eerdere brieven aan uw Kamer heb ik uitwerking gegeven aan de veertien grootschalige woningbouwgebieden. Het rapport met een verkenning naar de benodigde investeringen heb ik op 21 juni jl.<sup>14</sup> met uw Kamer gedeeld.

In de brief aan uw Kamer over de inzet van de 10 keer € 100 miljoen stel ik in 2022 € 500 miljoen beschikbaar om een impuls te geven aan de ontwikkeling van de 14 grootschalige woningbouwgebieden. De bedoeling is om de middelen te besteden aan investeringen die als een katalysator werken en daarmee een impuls geven aan de woningbouw in deze gebieden. Over deze impuls zal ik wederzijdse bindende afspraken maken om te borgen dat er meer gebouwd wordt vanuit deze inzet. Deze eerste impuls draagt bij aan de realisatie van naar verwachting 35.000 woningen. Ik zet voor deze fase in op kleinere maatregelen in de veertien gebieden, omdat grote investeringen voor infrastructuur niet passen binnen de omvang van dit bedrag. Voor de verdere invulling verwijs ik naar de brief van 5 november.

Om zicht te krijgen op de werking van de woondeals heb ik in overleg met de woondealregio's afgelopen maanden een evaluatie uitgevoerd. Deze rapportage<sup>15</sup> is als bijlage bijgevoegd. Uit de monitoring van de woningbouwopgave en uit de evaluatie van de woondeals komt naar voren dat de gebiedsgerichte samenwerking nu vooral gericht moet zijn op het versterken van de uitvoering. De richtinggevende keuzes hierover zullen worden uitgewerkt door het nieuwe kabinet. Deze twee rapporten over de monitoring en evaluatie zullen daarbij worden betrokken.

Daarnaast ben ik met een 3-tal gebieden, waarvoor uw Kamer specifieke aandacht heeft gevraagd voor het sluiten van een woondeal, in gesprek gegaan over de regionale woningbouwopgave. Dit gaat om de gebieden Noord-Holland-Noord<sup>16</sup>, Zwolle-Deventer-Apeldoorn<sup>17</sup> en Amersfoort. Als hulpmiddel bij het in kaart brengen van deze regionale woningbouwopgave en wat er daarvoor specifiek gebiedsgericht vanuit het Rijk en de regio nodig is om deze opgave te realiseren heb ik voor deze 3 gebieden

---

<sup>14</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 758.

<sup>15</sup> Evaluatie woondeals – definitief rapport d.d. 11 augustus 2021, Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

<sup>16</sup> Kamerstuk 35 517, nr. 62.

<sup>17</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 736.

een zogenaamde regioscan laten uitvoeren. Ook deze regioscan<sup>18</sup> is ter informatie als bijlage bijgevoegd. Inmiddels is met de regio Amersfoort een addendum-woondeal gesloten in juli<sup>19</sup>. Met de gebieden Noord-Holland-Noord en Zwolle-Deventer-Apeldoorn hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. De uitkomsten van de gesprekken met de betreffende gemeentes en de regioscan vormen belangrijke input voor een nieuw kabinet.

## *2.2 Specifieke locaties*

Uw Kamer heeft via een tweetal moties specifiek aandacht gevraagd voor het gebied de Gnephoek en de woningbouwontwikkeling Valkenhorst. De motie van de leden Koerhuis en Terpstra<sup>20</sup> over de Gnephoek wordt op dit moment opgepakt. Met de regio is afgesproken dat de gemeente en de provincie op korte termijn, in regionaal verband, de Regionale Omgevingsagenda bespreken. Dat is voor deze regio het document voor afwegingen voor verstedelijking. In dat kader voer ik verder gesprekken met marktpartijen, samen met vertegenwoordigers van de provincie, de gemeente en het Hoogheemraadschap.

Naar aanleiding van de motie van lid Grinwis<sup>21</sup> over de financiële knelpunten bij de gebiedsontwikkeling Valkenhorst voer ik met de betrokken partijen (gemeente Katwijk, provincie Zuid-Holland en het Rijksvastgoedbedrijf) regelmatig overleg. Daarbij richten de gesprekken zich op de volgende onderwerpen: stikstof, duurzaamheidsinvesteringen en de investeringen voor de bereikbaarheid. In december verwacht ik meer duidelijkheid te kunnen geven over de stand van zaken rond in ieder geval stikstof en de bereikbaarheid. In december wordt ook de beoordeeling van de Woningbouwimpuls derde tranche afgerond waarvoor ook voor Valkenhorst een aanvraag is ingediend.

## **3. Randvoorwaarden voor versnelling woningbouw**

### *3.1 Regie*

Er is een breed gedeelde behoefte aan een stevigere sturing op de realisatie van de woningbouwopgave. In samenwerking met alle overheden, corporaties en marktpartijen bereid ik daarom wederkerige, afrekenbare afspraken voor over het aantal te bouwen woningen, over het aandeel betaalbare woningen voor lage en middeninkomens en aandachtsgroepen. Daarbij kijk ik ook naar afspraken over de invulling van de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn. Ik denk dan aan financiële bijdragen voor bijvoorbeeld infrastructuur en betaalbare woningen. Via monitoring willen we daarbij zicht krijgen op de voortgang om tijdig bij te sturen als die voortgang stukt. De Omgevingswet is voldoende geëquipeerd om met effectieve doorzettingsmacht afspraken vast te leggen met alle provincies (en gemeenten en waterschappen). Onderdeel van dit traject is ook het verder vorm geven van de gebiedsgerichte samenwerking zoals die nu plaatsvindt in het kader van de woondeals, op een wijze die passend is bij de fase waarin de realisatie van de woningbouwopgave zich nu bevindt.

---

<sup>18</sup> Regioscan woonbeleid – definitief d.d. 14 september 2021, Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

<sup>19</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 809.

<sup>20</sup> Kamerstuk 35 517, nr. 58.

<sup>21</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 782.

De samenwerking met medeoverheden krijgt ook vorm via het Nationaal Woningbouwberaad<sup>22</sup> dat op 2 september jongstleden voor het eerst bijeen is geweest. In het Nationaal Woningbouwberaad spreek ik met de medeoverheden – bestuurders van provincies en uit de woondealregio's – over de gezamenlijke aanpak van de woningbouwopgave. Het is een strategisch overleg over het samen realiseren van de brede woningbouwopgave en de actuele strategische vraagstukken die daarbij spelen. Dit gaat dan over vraagstukken zoals de regie op de woningbouw, de monitoring van de voortgang van de opgave, de aanpak van knelpunten bij de realisatie, betaalbaar bouwen, herstructurering en het betrekken van private partijen. De belangrijkste vraag die boven dit overleg hangt: hoe kunnen we beter samenwerken en leren van best practices om de woningbouwopgave te realiseren. Het is de bedoeling om dit overleg tweemaal per jaar te houden.

### *3.2 Capaciteit in de bouwsector, industriële woningbouwproductie en tijdelijke woningen*

De bouw-, techniek- en installatiesector kampt momenteel net als veel andere sectoren met personeelstekorten, mede als gevolg van het vertrek van buitenlandse werknemers door de coronacrisis. De krapte kan gevolgen hebben voor de woningbouwproductie. Zo zijn prijsstijgingen op korte termijn niet uit te sluiten, mede ook omdat sprake is van materialen-schaarste door de coronacrisis. De capaciteit in de bouwsector lijkt structureel voldoende te kunnen groeien om de benodigde stijging van de woningbouwproductie te realiseren. Dit blijkt uit prognoses van het adviesbureau ABF Research over de te verwachten bouw van nieuwe woningen. Deze prognose baseert ABF op ramingen van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) over de ontwikkeling van de woningbouwproductie.

Wat betreft arbeidskrachten zijn in de coronaperiode zo'n 6.000 buitenlandse arbeidskrachten vertrokken uit Nederland en dat zorgt momenteel voor grote tekorten. Het EIB geeft in een recente rapportage<sup>23</sup> aan dat de arbeidsproductiviteit in 2022 en 2023 zal toenemen. Ook keren buitenlandse werknemers terug dankzij het deels aflopen van de coronacrisis. Tegelijkertijd worden ook flinke groeicijfers verwacht in de sector. Al met al blijft de spanning op de arbeidsmarkt in de bouw ongeveer gelijk met de spanning van nu. Het EIB verwacht dat de arbeidsmarkt in 2024/2025 weer hersteld is. Voor de komende twee jaar moet daarom ingezet worden op extra instroom uit het onderwijs en uit het buitenland, om daarmee in totaal 38.000 arbeidskrachten te mobiliseren.

Het Kabinet bevordert via diverse trajecten «om- en bijscholing» en een betere aansluiting tussen de sector en het (techniek)onderwijs. Een voorbeeld daarvan is de subsidieregeling omscholing naar kansrijke beroepen in de ICT en techniek. Deze regeling bevordert (intersectorale) mobiliteit op de arbeidsmarkt en draagt zo bij aan het voorkomen van verdere arbeidsmarktkrapte in kansrijke beroepen die essentieel zijn voor de uitvoering van belangrijke maatschappelijke transitie's als de klimaat- en energietransitie, de aanpak van het woningtekort en digitalisering. Ook in de sector zelf lopen er al veel initiatieven om de toestroom te bevorderen.

Daarnaast stuur ik samen met de sector aan op meer innovatie in de bouw, zoals industriële woningbouwproductie, waarmee de arbeidsproductiviteit zal toenemen, evenals de duurzaamheidsprestaties. Bovendien

<sup>22</sup> Kamerstuk 35 578, I.

<sup>23</sup> EIB (2021), Trends op de bouwmarkt 2021–2025.

nemen ook faal- en materiaalkosten af. Om meer inzicht te verkrijgen in de arbeidsmarkt ontwikkelingen van industriële bouw, laat ik aanvullend een quickscan uitvoeren. Ik verwacht uw Kamer over de uitkomsten daarvan begin volgend jaar te kunnen informeren.

In juni 2021<sup>24</sup> heb ik uw Kamer het programma Conceptuele bouw en industriële productie aangeboden. Dit programma geeft aan dat de woningbouwopgave enkel gerealiseerd kan worden als we ook anders, schoner en slimmer gaan bouwen, gegeven de beschikbare capaciteit in de bouw en in de context van de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen. Vorig jaar bedroeg de productie van industrieel gebouwde woningen ca 10.000. Deze capaciteit kan in tien jaar tijd naar 50.000 nieuwbouwwoningen per jaar groeien. Uitvoering van de acties uit bovengenoemd programma is hierbij een belangrijke bouwsteen.

Dat wordt ook bevestigd door de gesprekken die ik naar aanleiding van de motie van de leden Boulakjar en Koerhuis<sup>25</sup> samen met Aedes, het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) en verschillende aanbieders van innovatieve woningbouwconcepten heb gevoerd over de belemmeringen voor prefab-bouwen. Het NCB en Aedes hebben mij een brief gestuurd met hun aanbevelingen, die ik als bijlage ter informatie toevoeg<sup>26</sup>. Hiermee is de motie van de leden Boulakjar en Koerhuis afgehandeld.

Met verschillende acties uit bovengenoemd programma is intussen een begin gemaakt. Zo heb ik Platform 31 gevraagd te verkennen wat gemeenten aan ondersteuning nodig hebben om innovatiever en duurzamer te laten bouwen, wordt er gewerkt aan een gemeenschappelijke taal, in de vorm van een benchmark, voor circulair bouwen (Het Nieuwe Normaal) en wordt er een onderzoek gestart naar de eigenschappen en prestaties van beschikbare woningbouwconcepten, in samenwerking met de TU Delft. Hierbij gaat het onder meer om het verkrijgen van inzicht in de mate van circulariteit, de mate van aanpasbaarheid van de woning op lange termijn en welke ontwerprijheid een bepaald concept heeft voor de eindgebruiker. De uitkomsten van dit onderzoek worden na afronding opgenomen op de concepten boulevard van het NCB die te raadplegen is op hun website.

De gebruikelijke woningbouw vergt nog altijd erg veel tijd. De nieuwbouwwoning van morgen is jaren geleden gepland. In mei 2019 heb ik daarom de stimuleringsaanpak flexwonen geïntroduceerd, waarmee ik de bouw van tijdelijke en flexibele woonoplossingen faciliteer die al op kortere termijn kunnen helpen in het terugdringen van het tekort aan woningen. Er is een duidelijke stijgende lijn te zien in de productiecijfers. De productie is van 3.600 flexwoningen in 2019 gestegen naar een gemiddelde jaarproductie van 5.000 woningen in 2020 en 2021. Overigens blijkt naar opgave van het Expertisecentrum Flexwonen de realisatie in 2020 iets hoger te liggen dan naar verwachting uiteindelijk in 2021 het geval zal zijn. De coronacrisis kan hierbij, vanwege uitgestelde planvorming, een rol hebben gespeeld.

Kortheidshalve verwijs ik naar mijn meest recente brief over de invulling van de 10\*€ 100 miljoen voor additionele woningbouw van 5 november jl. voor een uitgebreidere toelichting op mijn plannen om het stimuleringsprogramma uit 2019 te versterken. Daarmee wil ik enkele bekende knelpunten wegnemen en daarnaast innovatie en optimaal grondgebruik verder bevorderen. Naast tijdelijke oplossingen voor spoedzoekers

<sup>24</sup> Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 754.

<sup>25</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 734.

<sup>26</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

ontstaan er namelijk steeds bredere toepassingsmogelijkheden voor flexibele/modulaire woningbouw, denk bijvoorbeeld aan het slim verdichten van bestaande wijken met demontabele toevoegingen in, aan of op bestaande gebouwen en flexibele woningbouw als strategie bij gebiedsontwikkeling.

### *3.3 Knelpunten en doorlooptijden in woningbouwprocedures*

Een veel gehoord knelpunt in het versnellen van woningbouwprojecten zijn de lange doorlooptijden van besluitvormingsprocessen en procedures. Via een recent gestart programma en in samenwerking met de partijen achter de Actieagenda Wonen, wil ik meer, en zowel kwantitatief als kwalitatief, inzicht verkrijgen in de achterliggende problematiek. In dit kader heb ik de Stec groep gevraagd een verdiepend onderzoek uit te voeren naar de doorlooptijden en knelpunten in omgevingsrechtelijke procedures bij woningbouwprojecten. Daarnaast voert Site een kwalitatief onderzoek uit naar het voortraject van gebiedsontwikkeling. Dit is de fase van de gebiedsontwikkeling voordat er een bestemmingsplan is goedgekeurd. Daarbij ligt de focus op het zichtbaar maken van wat in de praktijk wel en niet in werkt. De resultaten van beide onderzoeken worden begin 2022 verwacht en worden benut om waar mogelijk knelpunten weg te nemen of te verminderen.

In mijn brief over de invulling van de 10\*€ 100 miljoen voor additionele woningbouw van 5 november jl. stel ik ook geld beschikbaar voor het oplossen van knelpunten. Zo stel ik € 20 mln. per jaar voor vier jaar beschikbaar voor het voortzetten van de regeling flexpools. Ik wil jaarlijks € 3 mln. aan extra middelen voor een periode van 4 jaar vrijmaken voor meer capaciteit bij de Raad van State, waardoor we in afzienbare termijn een gedeelte van de vertraging in beroepsprocedures over woningbouwprojecten en energie- en infraprojecten die gelieerd zijn aan woningbouwprojecten kunnen wegnemen. Voor de 14 grootschalige woningbouwgebieden stel ik € 7,5 mln. per jaar gedurende een periode van vier jaar beschikbaar voor gebiedsteams die ondersteunen met kennis en financiële middelen om de woningbouw aan te jagen en te versnellen.

Op 14 oktober 2021<sup>27</sup> heb ik uw Kamer geïnformeerd over de ruimtelijke vraag van de bouw van windturbines, naar aanleiding van een toezegging aan Kamerlid Eerdmans. In deze brief heb ik uitgelegd dat de fysieke ruimte die nodig is voor de bouw van windmolens niet ten koste gaat van de ruimte die nodig is voor de bouw van 900.000 woningen: voor beide opgaven is ruimte beschikbaar. Bovendien vindt er integrale afweging plaats alvorens wordt besloten voor welk doeleinde een bepaald gebied gebruikt wordt, waarbij alle relevante ruimtelijke opgaven worden betrokken.

## **4. Overig**

### *4.1 Onderzoek naar typen erfpacht*

Op 11 oktober spraken wij elkaar over erfpacht naar aanleiding van de Initiatiefnota Koerhuis<sup>28</sup>. Ik heb toen de toezegging gedaan dat ik in kaart zal brengen welke vormen van erfpacht door gemeenten gehanteerd worden, welke voorwaarden er daarbij worden toegepast en hoe de rechten van erfpachters zijn geborgd. Ik zal het onderzoek uitzetten en verwacht dat het voor de zomer van 2022 klaar kan zijn. Zoals afgesproken tijdens het notaoverleg zal ik, nadat dit onderzoek is uitgevoerd, een

<sup>27</sup> Kamerstukken 34 682 en 32 847, nr. 87.

<sup>28</sup> Kamerstuk 35 232, nr. 2.

handreiking voor gemeenten opstellen voor het gebruik van erfpacht. Hiermee geef ik uitvoering aan de motie van het lid Minhas<sup>29</sup> en de motie van de leden Geurts en Grinwis<sup>30</sup>. Ik streef ernaar de handreiking begin 2023 aan u te kunnen sturen.

Erfpacht is geen financieel product maar ik zal bezien in hoeverre er regels voor financiële producten zijn, die ook kunnen helpen om de rechten van erfpachters te beschermen. Daarbij zal ik de kennis en ervaring van de Autoriteit Financiële Markten bij het toezicht op financiële producten benutten, ook al is zij geen toezichthouder op erfpacht. Tevens zal ik bezien of er verbetering van de rechten van erfpachters mogelijk is mocht deze onvoldoende zijn gebleken op basis van dit onderzoek.

### **Tot slot**

De afgelopen vier jaar is een belangrijke omslag gemaakt om de woningbouw vlot te trekken en het woningtekort terug te dringen. Door de samenwerking te versterken, te investeren en te innoveren zetten we vol in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Die woningen zijn hard nodig om te voldoen aan de groeiende vraag naar betaalbare woningen.

Het is van groot belang om het tempo voor woningbouw vast te houden en waar mogelijk verder op te voeren. Samenwerking is daarbij cruciaal. De aankomende jaren is nog een lange weg te gaan. Hierbij moeten alle partijen zich tot het uiterste inspannen om te zorgen voor voldoende goede woningen op de juiste plek.

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

---

<sup>29</sup> Kamerstuk 35 232, nr. 8.

<sup>30</sup> Kamerstuk 35 232, nr. 6.