

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 973

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 oktober 2022

Een eigen plek voor mensen om te wonen. Daarvoor is het nodig de woningbouw te versnellen en voldoende, betaalbare en passende woningen te bouwen. Om dat te realiseren zet ik met het programma Woningbouw in op de groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode en op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Met de eerste actielijn in dit programma versterk ik de regie op de woningbouw, door het maken van bestuurlijke afspraken met provincies en gemeenten over de bovengenoemde woningbouwdoelstellingen. Daarmee werken we als één overheid aan de versnelling van de woningbouw en aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

Op 13 oktober jl. heb ik met alle provincies de provinciale woningbouwafspraken 2022–2030 afgesloten. Met de provinciale woningbouwafspraken omarmen de provincies de bouwambities van het kabinet. Daarmee is een belangrijke stap gezet in de regie op de woningbouw. Om tot deze afspraken te komen, zijn op 3 juni jl. indicatieve biedingen uitgebracht door de provincies en heb ik hen mijn aandachtspunten meegegeven. Hierover is uw Kamer eerder geïnformeerd.^{1, 2} In deze brief informeer ik u over de uiteindelijke provinciale woningbouwafspraken en over het vervolgproces. De afspraken per provincie treft u aan in de bijlage, evenals een overzicht van de aantallen te bouwen woningen per provincie.

Aan deze afspraken is veel voorbereidingswerk door de provincies voorafgegaan. Provincies hebben in het kader van de «reality-check», met een groot aantal regionale partijen gesproken, zoals gemeenten, waterschappen, corporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties. Ik spreek daar graag mijn waardering voor uit. De afspraken met de

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 916.

² Kamerstuk 32 847, nr. 923.

provincies vormen de basis voor de verdere uitwerking door de provincies met de gemeenten in de regionale woondeals. Deze woondeals worden vanaf december 2022 en in de maanden daarna afgesloten.

Ruim 900.000 woningen en twee derde betaalbaar

Met deze provinciale woningbouwafspraken is per provincie duidelijk hoeveel woningen er in de periode 2022 tot en met 2030 gebouwd moeten gaan worden, hoeveel woningen per jaar dit zijn, hoeveel betaalbare woningen er per provincie gebouwd worden en hoeveel corporatiewoningen dit zijn. Ik licht de afspraken nader toe.

Resultaat van deze afspraken is dat er ruim 900.000 woningen worden gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030. Die woningen bouwen we in het hele land. De provincies zetten ook in op versnelling: met de afspraken komt het doel van het kabinet om binnen deze kabinetsperiode de woningbouwproductie te verhogen naar 100.000 woningen per jaar nagenoeg binnen handbereik. Het gaat om circa 88.000 woningen in 2023 en circa 99.000 woningen in 2024.

Met de provinciale afspraken valt twee derde van de te bouwen woningen in het betaalbare prijssegment.³ Daarmee wordt de landelijke doelstelling voor betaalbaarheid gehaald. Ook wordt de doelstelling gehaald dat er landelijk ruim 250.000 sociale corporatiewoningen gebouwd gaan worden. De afspraken omvatten daarnaast de bouw van ruim 320.000 woningen in het middensegment, waarvan ruim 22.000 door de corporaties te bouwen middenhuur-woningen. Dit benadert het landelijke doel om 350.000 huur- en koopwoningen in het middensegment (40%) te bouwen, waarvan 50.000 door corporaties te bouwen middenhuur-woningen.

Aandachtspunten voor de uitwerking in de woondeals

De komende periode gaan de provincies met de gemeenten en met betrokkenheid van Rijk, corporaties en marktpartijen en andere partijen de gemaakte afspraken uitwerken in regionale woondeals. Gelet op het resultaat van bovengenoemde afspraken is een aandachtspunt daarbij allereerst de versnelling van de woningbouw. Ik begrijp dat dit, ook gezien de huidige (markt) omstandigheden, een flinke opgave is.

Een tweede aandachtspunt betreft de bouw van voldoende woningen in het middensegment, waaronder de door corporaties te bouwen middenhuur-woningen. Provincies hebben hierover aangegeven dat de prijssegmentering van woningbouwplannen op de korte termijn vaak al vastligt. Wijziging van deze plannen is onwenselijk, want dit zou tot vertraging leiden. Daarnaast hebben provincies ook aangegeven dat de gesprekken met de corporaties ook de komende tijd nog worden voortgezet, zodat ze een beter beeld hebben van het aantal door hen te bouwen woningen in het middenhuursegment. De woondeals zullen dan ook worden benut om de afspraken verder uit te werken, aan te vullen en te concretiseren. Om die reden is verder afgesproken dat er in 2023 een tussenbalans plaatsvindt na het afsluiten van de woondeals.

Overige afspraken in de woondeals

Alle grootschalige en grote locaties worden, naast de andere regionale locaties van een bepaalde omvang, in de regionale woondeals

³ Sociale huur en middensegment: middenhuur en koopwoningen tot aan de NHG-grens van 355.000 euro.

opgenomen. Ook is er ruimte voor maatwerk per gemeente om de voor hen belangrijke locaties op te nemen. Dit kunnen locaties zijn waarvoor bijvoorbeeld ondersteuning van provincie en eventueel het Rijk nodig is om deze te kunnen realiseren. Onderdeel van de afspraken is verder de verdeling van de sociale woningbouw op basis van fair share, gericht op het streven naar 30% sociale woningen voor de bestaande voorraad.

Wederkerigheid en randvoorwaarden

Voor de realisatie van de provinciale afspraken zetten de provincies en ik ons samen in. Het zijn dus nadrukkelijk wederkerige afspraken. Provincies zullen zich inzetten om samen met de gemeenten te zorgen voor voldoende (harde) plancapaciteit in de provincie en voor tijdsige vergunningverlening door gemeenten en om in de woondeals lokale knelpunten op te lossen. Provincies hebben daarbij aangegeven dat om de woningen te kunnen realiseren, aan een aantal landelijke randvoorwaarden moet worden voldaan of dat daarvoor knelpunten moeten worden opgelost. Vanuit de portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening draag ik daar het volgende aan bij.

Allereerst ondersteun ik waar mogelijk woningbouwprojecten met financiële regelingen. Voor het versnellen en ontsluiten van woningbouwprojecten is reeds € 1,5 miljard euro beschikbaar gesteld. Daar hoort ook nog € 475 miljoen bij voor gebiedsontwikkeling. Daarnaast investeert het kabinet in 17 grootschalige woningbouwgebieden op het gebied van infrastructuur. Daarvoor is € 6 miljard uitgetrokken. In de BO's MIRT vindt daarover in november besluitvorming plaats. Ook is er de Woningbouwimpuls (€ 1,25 miljard) om goede projecten vlot te trekken. Verder is er € 380 miljoen euro extra voor de versnelling van tijdelijke huisvesting. En door het afschaffen van de verhuurdersheffing is jaarlijks € 1,7 miljard beschikbaar om de investeringscapaciteit van de corporaties te versterken.

Ten tweede bied ik ondersteuning om projecten vlot te trekken en te versnellen. Zo kan daarvoor het Expertteam Woningbouw worden ingeschakeld en kan door provincies en gemeenten gebruik worden gemaakt van de flexpoolregeling voor extra capaciteit voor planvorming en vergunningverlening. Daarnaast is er specifieke ondersteuning georganiseerd rond nieuwbouw woningcorporaties, tijdelijke huisvesting en wonen en zorg. Met actielijn twee van mijn woningbouwprogramma en de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zet ik ook in op het generiek versnellen van processen en procedures en op versterking van juridische instrumenten voor gemeenten, provincies en Rijk. Daarover zal ik u voor het einde van het jaar informeren.

Ten derde betreft het randvoorwaarden ten aanzien van het kunnen voldoen aan regelgeving, zoals ten aanzien van stikstof en geluid. Dit vraagt naast een gebiedsgerichte aanpak ook om een landelijke aanpak. Ik zal mij samen met mijn collega-ministers en de mede-overheden daarvoor maximaal inzetten. De gebiedsgerichte aanpak is een stapsgewijs proces. Een belangrijk onderdeel van dit proces is het leggen van de ruimtelijke puzzel door de provincies, die volgend jaar wordt afgerond. Verder worden nu al samen met andere departementen een aantal sessies voor provincies georganiseerd over het signaleren van knelpunten en het gezamenlijk oplossen daarvan.

Ten vierde, hebben we ook afspraken gemaakt over het gezamenlijk zicht houden op de voortgang, ook via monitoring, gericht op het oplossen van belemmeringen. De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij wordt de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030

betrokken. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement.

Vervolgproces

Zoals gezegd wil ik samen met mijn collega's van I&W begin november 2022 in de MIRT-overleggen afspraken maken over de besteding van middelen voor de ontsluiting en bereikbaarheid van nieuwe woningen. Begin december 2022 besluit ik over de toekenning van de vierde tranche WBI. Het hebben van een woondeal (of zicht daarop) wil ik voorwaardelijk maken voor de beschikbaarstelling van dergelijke financiële middelen.

Vanaf december 2022 worden vervolgens in het hele land regionale woondeals gesloten. De provinciale woningbouwafspraken vormen daarvoor de basis. In de woondeals wordt door provincies en gemeenten – in regionaal verband – de woningbouwopgave vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Daarbij betrekken provincies onder meer corporaties en marktpartijen. Voor het opstellen en uitvoeren van de woondeals zal ik aan de provincies een specifieke uitkering verstrekken voor de inhuur van capaciteit of expertise om ondersteuning te bieden. De uitkering is voor de provincies zelf en om gemeenten te ondersteunen in het opstellen en uitvoeren van de woondeals.

Tot slot

De realisatie van de woningbouwopgave vraagt om een gezamenlijke inzet van overheden, corporaties en marktpartijen. Met deze provinciale afspraken is daarvoor een belangrijk stap gezet. Ik zal uw Kamer informeren over de verdere voortgang van de bestuurlijke afspraken, zodra alle woondeals zijn getekend.

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