



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**BETAALBAAR  
DUURZAAM  
LEEFBAAR  
FUNDAMENT  
STAAT VAN DE  
VOLKSHUISVESTING**

Voortgang van de Nationale Woon- en Bouwagenda 2023

**REGIE  
VOORTGANG  
DOORBOUWEN  
SAMEN**



# VOORWOORD

De kern van onze opdracht is helder: alles te doen wat in ons vermogen ligt om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen.

Het fundament daartoe is gelegd. We hebben de regie hernomen op volkshuisvesting. We hebben de spreekwoordelijke steen in de rivier kunnen verleggen. We zijn met elkaar een weg ingeslagen waarin de volkshuisvesting weer een kerntaak van de overheid is geworden. En dit heeft de eerste vruchten afgeworpen.

We hebben met alle regio's afspraken gemaakt over hoeveel woningen er worden gebouwd – waar, wanneer en voor wie. Er zijn zeventien grootschalige woningbouwlocaties aangewezen. We hebben met alle regio's afspraken gemaakt over dat twee derde van onze woningen betaalbaar wordt. Huurders worden beter beschermd.

Maar de taak is groot – verre van klaar.

Het kabinet mag demissionair zijn, de woonproblemen van de mensen in het land zijn dat niet. Voor heel veel van die problemen geldt dat het allerbeste moment om met een oplossing aan te vangen tien jaar geleden was geweest. Maar het één na beste moment is altijd nú.

Daarom moeten we nú voor de komende periode ons niet alleen verzekeren van voldoende bouwlocaties tot en met 2030, maar ook tot en met 2040. Daar moeten we meteen mee beginnen, niet over 10 jaar pas.

Dat betekent dat we nú de wet Regie op de volkshuisvesting zo snel mogelijk ter hand moeten nemen, omdat die wet de wettelijke verankering is van de regie zoals we die in gang hebben gezet – van het verkorten van procedures tot de doorzettingsmacht om locaties aan te wijzen.

Dat betekent dat we nú alle mogelijkheden die innovaties ons bieden moeten aangrijpen, of het nu gaat om biobased bouwen, industrialisering, of het optoppen van woningen.

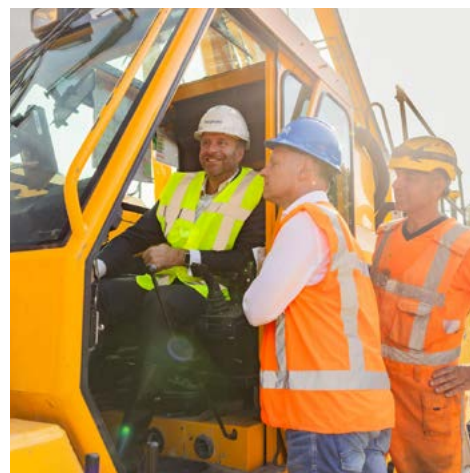
Volkshuisvesting is terug van geweest, en is here to stay.

De Staat van de Volkshuisvesting 2023 die nu voor u ligt, laat zien welke stappen het afgelopen jaar zijn gezet, waar we momenteel staan en wat we met elkaar te doen hebben richting morgen en verder.

Ik hoop dat de Staat u inspireert en motiveert om de mouwen (verder) op te stropen. Want wij als politici bouwen niet, wij staan niet op de steiger. Dat doen we samen met u, met alle bouwers, ontwikkelaars, architecten, investeerders, corporaties, gemeenten en provincies. Kortom: met alle betrokken partijen in Nederland.

**Hugo de Jonge**

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



---

*Volkshuisvesting is terug van geweest,  
en is here to stay.*

---

# Dashboard Staat van de Volkshuisvesting 2023

## Meer woningen erbij, beter betaalbare woonlasten voor mensen met de laagste inkomens én doorbouwen met tegenwind.

De Staat van de Volkshuisvesting is een jaarlijkse uitgave van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. We laten zien hoe de volkshuisvesting in Nederland zich ontwikkelt. Het fundament voor het herstel van de regie op de volkshuisvesting is gelegd, maar de klus is nog niet geklaard. In het bijbehorende rapport geven we een uitgebreide toelichting op de bouw, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen.

### Beschikbaarheid

De overheid heeft de regie op de beschikbaarheid van voldoende en betaalbare woningen hernomen door duidelijke landelijke doelen vast te stellen voor het aantal te bouwen woningen en het aandeel betaalbare woningen. Als Rijk, provincie en gemeenten trekken we samen op als één overheid via de regionale woondeals. De realisatie van nieuwe woningen in 2022 lag met 90.200 boven het niveau van 2021 en boven de doelstelling van 80.000 woningen. In 2023 ligt de realisatie van nieuwe woningen naar verwachting dicht bij de doelstelling van 90.000.

### Betaalbaarheid

De maatregelen van het kabinet om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te verbeteren, leiden tot minder huishoudens met een laag inkomen die te hoge woonlasten hebben. Zo kregen meer dan een half miljoen huishoudens een huurverlaging tot 575 euro. Voor alle huurders stegen de huren in 2023 beperkt met gemiddeld 2,0%. Zonder beperking van de huurprijsstijging was dit, door de hoge inflatie van 10%, veel hoger geweest.

Door maatregelen als opkoopbescherming en de invoering van de wet Goed verhuurderschap verbeterde de positie van kopers en huurders.

### Kwaliteit

De indicatoren voor verduurzaming, zoals gasverbruik van woningen en CO<sub>2</sub>-uitstoot door de gebouwde omgeving, laten een duidelijke verbetering zien. Het aantal aardgasvrije woningen is in 2022 gegroeid naar circa 650.000 woningen. Ook het aantal duurzame woningen nam toe naar 2,28 miljoen woningen met een A-label of hoger, een groei van ruim 200.000 A-labels in één jaar. Om iedereen aan de klimaattransitie mee te kunnen laten doen, heeft het kabinet 400 miljoen euro extra vrijgemaakt voor het isoleren van woningen en het verlagen van de energierekening bij woningeigenaren en VvE's in kwetsbare dorpen en wijken.

Voor 2024 blijft het belangrijkste doel om snel te bouwen wat al vergund is en snel te vergunnen wat gebouwd kan worden, ondanks de gestegen rente en bouwkosten. Doorbouwen gebeurt binnen- en buitenstedelijk, zowel grootschalig als een straatje erbij. De wetsvoorstellen Betaalbare huur en Versterking regie op de Volkshuisvesting versterken de regie op de woningbouw de komende jaren, houden woningen betaalbaar én beschermen burgers beter tegen te hoge woonlasten.





# Beschikbaarheid

→ 981.000 woningen erbij t/m 2030, waarvan twee derde betaalbaar

## Woningbouwopgave

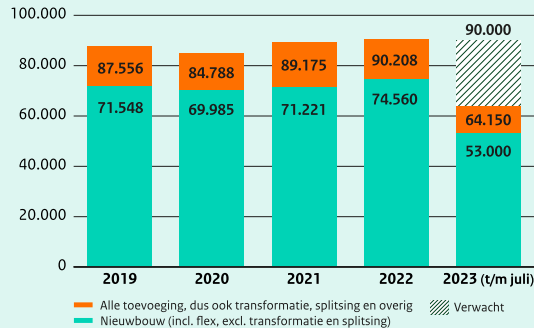


**35 woondeals**  
met afspraken over

**936.349 woningen**  
waarvan 64% betaalbaar



## Bouwproductie bouw en overige toevoegingen



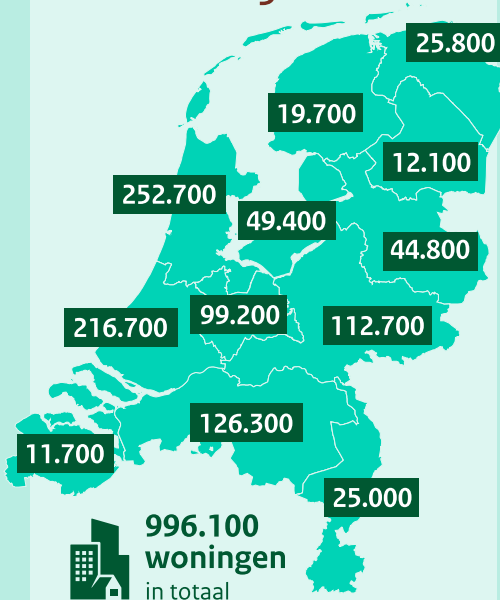
Stand woningvoorraad

**8.175.919**

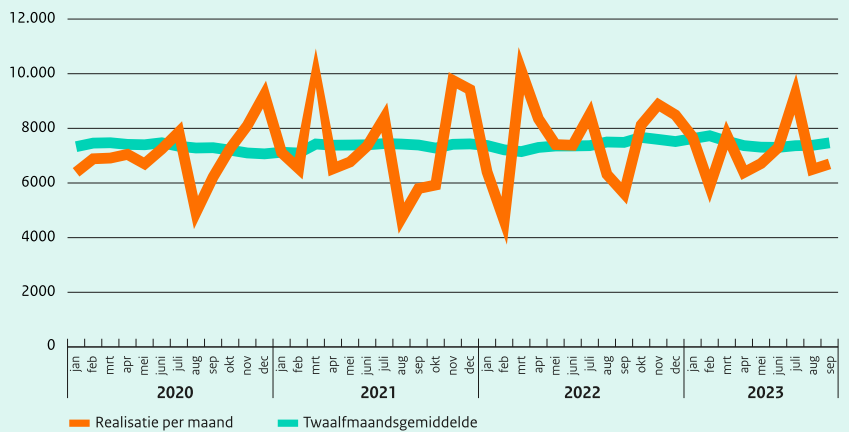
woningen in  
Nederland  
augustus 2023



## Plancapaciteit tot en met 2030



## Bouwproductie bouw en overige toevoegingen

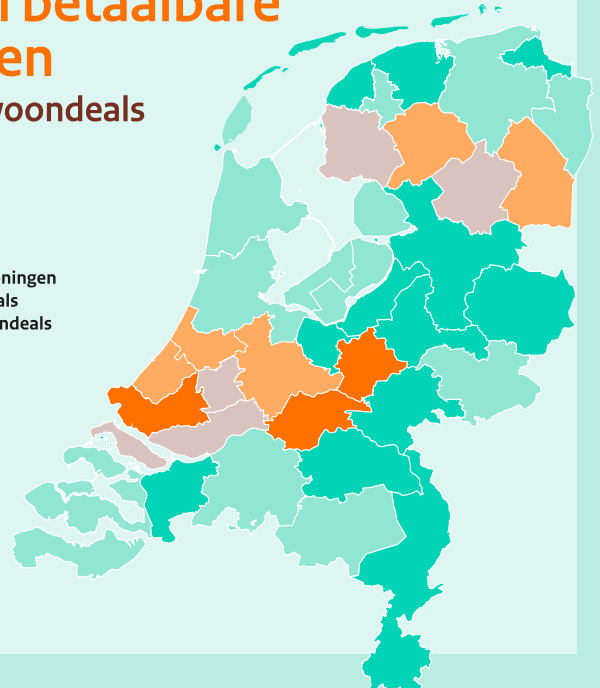


## Aandeel betaalbare woningen

Afspraken woondeals

Aandeel betaalbare woningen  
als % van het totaal zoals  
afgesproken in de woondeals

- >= 72%
- 64% < 72%
- 56% < 64%
- 48% < 56%
- < 48%



## Realisaties vs. doel tot en met 2030

**981.000**  
woningen  
als doel

Nog te realiseren: **800.000**





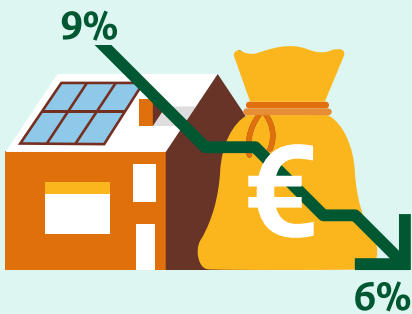
# Betaalbaarheid

→ Betaalbare woonlasten voor meer mensen

## Huurwoningen

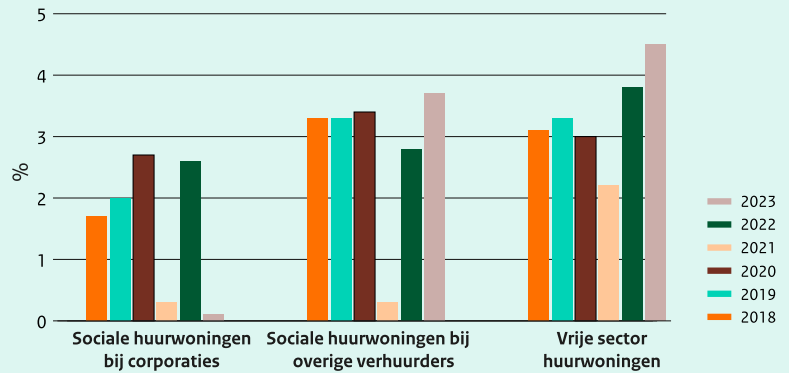
### Woonlasten

geraamd aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten



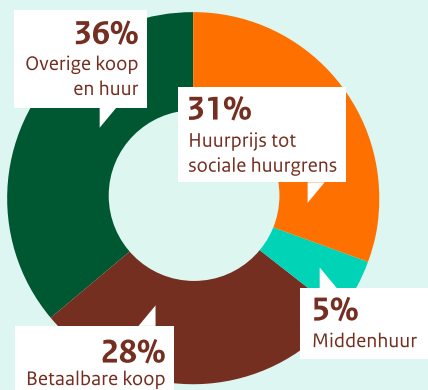
### Huurprijsontwikkeling

bij sociale huurwoningen en vrije sector woningen



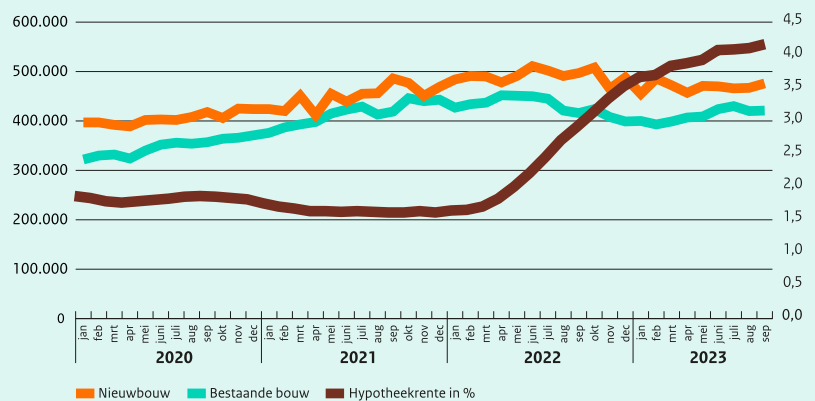
### Aandeel betaalbaar segment

betaalbaar segment



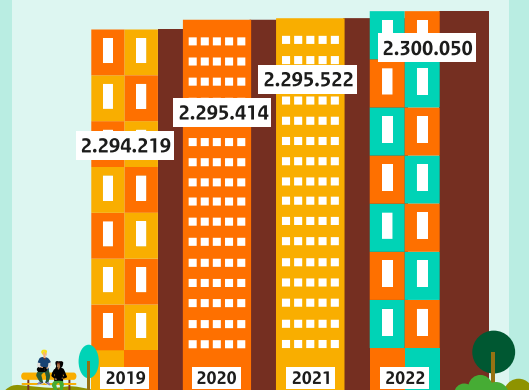
## Koopwoningen

### Prijsontwikkeling koopwoningen en hypotheekrentestijging



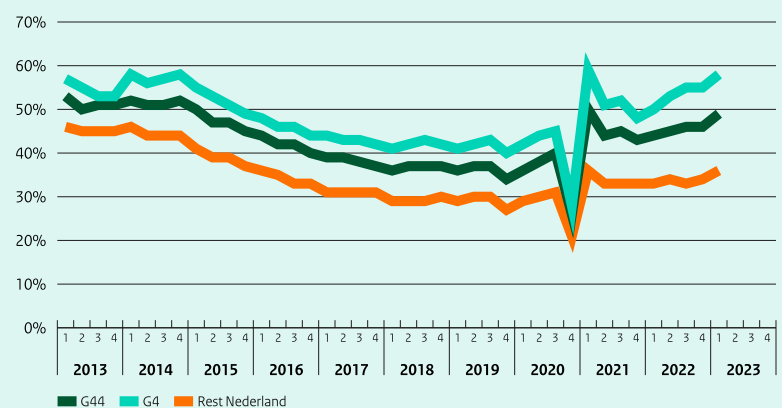
### Corporatiewoningen

Totaal sociale huur en niet-sociale huur



### Starters op de koopmarkt

aandeel in het aantal verkochte woningen per regio



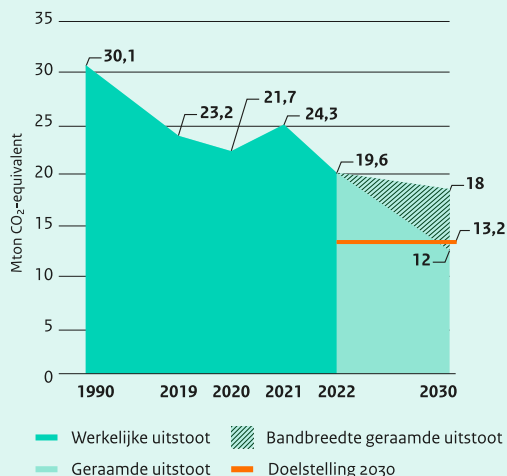


# Kwaliteit

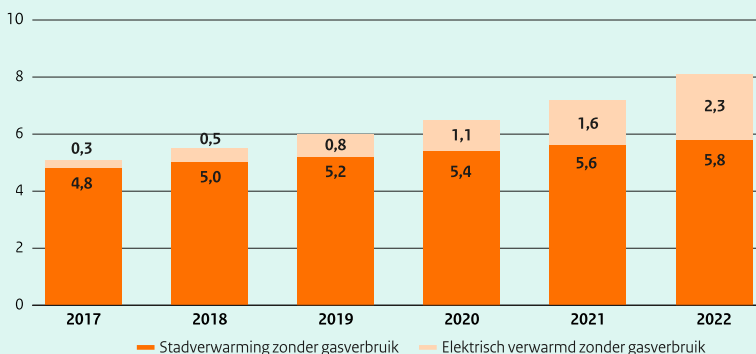
→ Het verbeteren van de duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid

## Verminderen CO<sub>2</sub>-uitstoot door de gebouwde omgeving

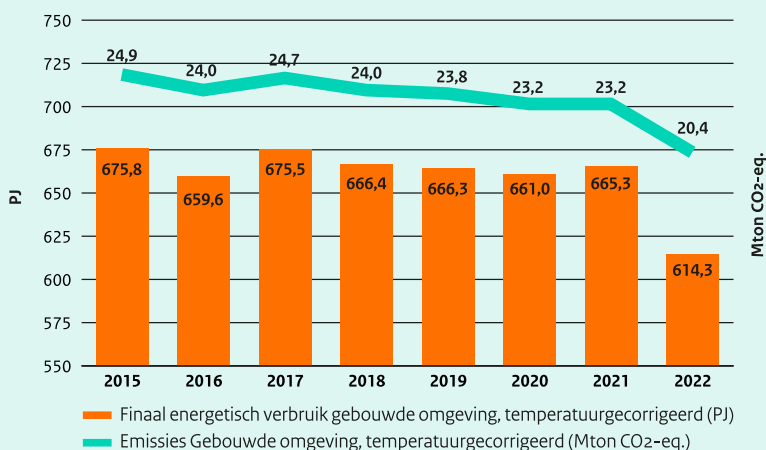
### Uitstoot door gebouwde omgeving



### Aandeel aardgasvrije woningen in %



### Ontwikkeling CO<sub>2</sub> gebouwde omgeving



### Leefbaarheid score

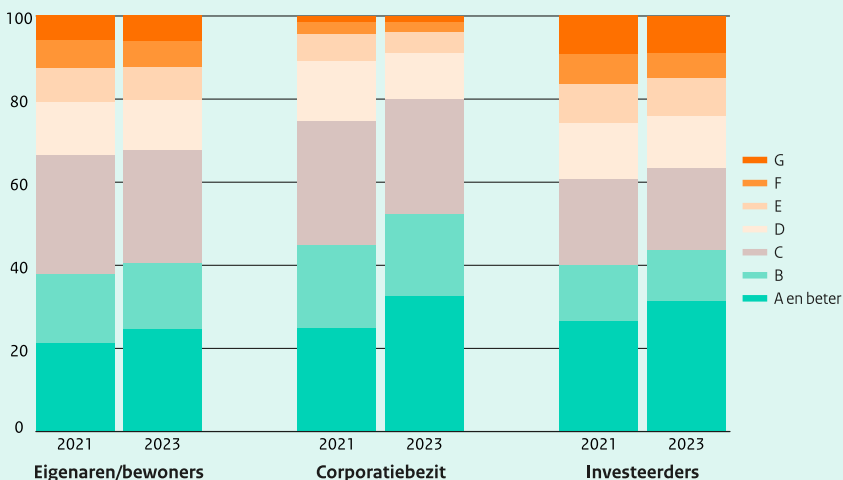
Aandeel woningen in focusgebieden met Leefbaarheid zwak of lager:

Score: 54% (in 2020)

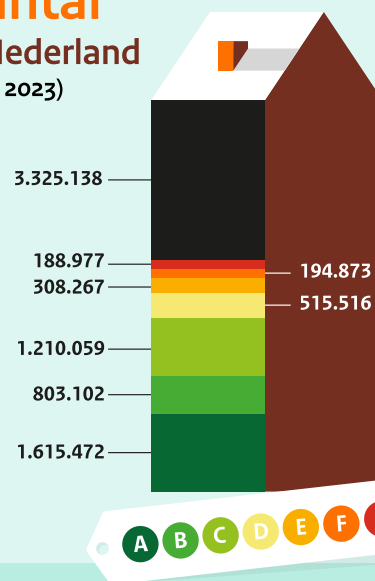


### Energielabels voor woningen

### Verdeling labels in Nederland



### Aantal in Nederland (1 juli 2023)







# INHOUD

<b>1</b>	<b>Volkshuisvesting in Nederland</b>	<b>11</b>
1.1	Nationale Woon- en Bouwagenda	12
1.2	De omstandigheden veranderen en de opgave groeit	14
1.3	Voortgang aan de hand van indicatoren	15
	Hoofddoel beschikbaarheid	17
	Hoofddoel betaalbaarheid	24
	Hoofddoel kwaliteit	27
1.4	Vooruitblik 2024	29
<b>2</b>	<b>Woningbouw</b>	<b>35</b>
<b>3</b>	<b>Betaalbaar wonen</b>	<b>47</b>
<b>4</b>	<b>Een thuis voor iedereen</b>	<b>59</b>
<b>5</b>	<b>Wonen en zorg voor ouderen</b>	<b>67</b>
<b>6</b>	<b>Leefbaarheid en veiligheid</b>	<b>75</b>
<b>7</b>	<b>Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving</b>	<b>87</b>
<b>8</b>	<b>Verdieping</b>	<b>95</b>
	De opgaven voor corporaties en hun financiële positie	97
	Nieuwbouw	97
	Plannen voor nieuwbouw verdubbeld	98
	Steeds meer betere energielabels	98
	Verbetering betaalbaarheid	99
	Financiële positie	99





# VOLKSHUIS- VESTING IN NEDERLAND

Dit kabinet heeft volkshuisvesting weer tot kerntaak gemaakt, de regie op de volkshuisvesting hernomen en het fundament gelegd voor herstel van de volkshuisvesting. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA), die is uitgewerkt in zes inhoudelijke programma's, hebben we aangegeven hoe we ervoor zorgen dat er meer betaalbare woningen komen, hoe woonlasten beter te dragen worden, hoe we woningen gaan verduurzamen én hoe we kwetsbare wijken meer perspectief geven.

### Leeswijzer

In deze Staat van de Volkshuisvesting beschrijven we hoe het gaat met de uitvoering van de agenda en de onderliggende programma's. Vorig jaar is een set indicatoren geïntroduceerd die we in drie dashboards terug laten komen. In dit eerste hoofdstuk gaan we in op wat we bereikt hebben en blikken we ook vooruit naar 2024. In hoofdstuk 2 tot en met 7 gaan we in op de voortgang van de acties van de verschillende programma's. In het verdiepingshoofdstuk 8 zoomen we in op de opgaven en financiële positie van woningcorporaties.

In deze publicatie richten we ons op Europees Nederland. De stand van de woningmarkt van Caraïbisch Nederland beschrijven we in een separate voortgangsbrief, die voor het einde van het jaar verschijnt.

## 1.1 Nationale Woon- en Bouwagenda

De afgelopen jaren hebben we de grondwettelijke verantwoordelijkheid, die de overheid heeft om voor voldoende woonruimte voor iedereen te zorgen, te klein ingevuld: de markt biedt niet als vanzelf en alleen een oplossing. Zo is er in de laatste jaren weinig gebouwd voor lage en middeninkomens. Ook zien we dat de verdeling van de sociale huurwoningen over gemeenten niet evenwichtig is. Vooral grote steden hebben meer dan 40% sociale huurwoningen, terwijl naastliggende gemeenten soms een aandeel hebben van minder dan 20%. Deze onevenwichtige verdeling leidt tot concentratie van sociale problematiek en verslechtert de positie van toch al kwetsbare wijken. Ook zagen we de huurprijzen in de vrije sector de afgelopen jaren fors toenemen. Op steeds grotere schaal staat de huur niet meer in verhouding tot

de kwaliteit van de woning. Deze optelsom vormde de aanleiding om de NWBA te lanceren.

De NWBA bevat drie doelen die de breed gedragen terugkeer van de volkshuisvesting markeren. Dit zijn:

- **Beschikbaarheid** - het verbeteren van het woningaanbod door het realiseren van 981.000' nieuwe woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar en ook voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.
- **Betaalbaarheid** - het verbeteren van de aansluiting van de woonlasten bij het inkomen.
- **Kwaliteit** - het verbeteren van de duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid. Dit omvat het stapsgewijs reduceren van de uitstoot van CO<sub>2</sub> in de gebouwde omgeving tot netto nul in 2050 (duurzame huisvesting die voor iedereen bereikbaar is) en het verbeteren van het perspectief voor kwetsbare wijken.

Om deze doelen te realiseren, is regie van de overheid nodig. De overheid heeft de regie op de volkshuisvesting hernomen door duidelijke landelijke doelstellingen vast te stellen op het aantal nieuwbouwwoningen en op het aandeel betaalbare woningen. We trekken samen op met provincies en gemeenten, als één overheid, via de regionale woondeals. Tegelijkertijd werken we aan het versterken van wettelijke instrumenten van overheden via het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting. Ook hebben we het wetsvoorstel Betaalbare huur ontwikkeld, waarmee we de middenhuur reguleren en de huurprijzbescherming versterken door het woningwaarderingsstelsel dwingend te maken. Om burgers beter te beschermen tegen excessen op de woningmarkt, hebben we de wet Goed verhuurderschap ingevoerd.

Bovenstaande drie hoofdoelen hangen onderling samen en kunnen op gespannen voet met elkaar staan. Het verbeteren van de betaalbaarheid door reguleren van de huren kan het sneller bouwen van woningen in de weg staan, omdat bouwprojecten minder rendabel kunnen uitvallen als de huren lager zijn. Dat vraagt om het zoeken naar een balans tussen de drie doelen. Die afweging is bijvoorbeeld te zien bij de regulering van het middenhuursegment in het wetsvoorstel Betaalbare huur, waar we niet alleen de huren reguleren maar ook zorgen dat nieuwbouw aantrekkelijk blijft voor investeerders.

---

<sup>1</sup> We hebben het doel verhoogd van 900.000 woningen naar 981.000 woningen omdat de woningbehoefte toeneemt. Dit lichten we toe in de volgende paragraaf.

De NWBA is uitgewerkt in zes programma's. De programma's en de doelen tonen we in onderstaande tabel. De stand van de programma's lichten we toe in hoofdstuk 2 tot en met 7.

**TABEL 1 Doelen en actielijnen programma's**

PROGRAMMA	DOELEN
<b>Woningbouw</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisatie van 981.000 woningen van 2022 tot en met 2030.</li> <li>• Een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing);</li> <li>• Het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.</li> </ul>
<b>Betaalbaar wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen.</li> <li>• Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met laag inkomen</li> <li>• Huurders en kopers beter beschermen.</li> </ul>
<b>Een thuis voor iedereen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.</li> </ul>
<b>Wonen en zorg voor ouderen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen.</li> <li>• Doorstroming van ouderen aantrekkelijker maken.</li> <li>• Verbeteren van de inrichting van de leefomgeving zodanig dat deze uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.</li> </ul>
<b>Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeteren van de fysieke leefomgeving.</li> <li>• Bieden van een beter perspectief voor bewoners van kwetsbare wijken.</li> <li>• Vergroten van de veiligheid.</li> </ul>
<b>Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op het uitfaseren van 1,5 miljoen slechte labels (E, F en G).</li> <li>• Uitfaseren van 120.000 slechte labels (F en G) in de utiliteitsbouw.</li> <li>• 1.000.000 (hybride) warmtepompen en 500.000 extra aansluitingen op warmtenetten.</li> <li>• Grotere inzet duurzame bronnen: bijmengen 1,6 miljard m<sup>3</sup> groen gas.</li> </ul>



## 1.2 De omstandigheden veranderen en de opgave groeit

In deze paragraaf schetsen we de veranderende omstandigheden sinds het verschijnen van de NWBA in maart 2022 en de verdere toename van de opgave, die daardoor steeds urgenter wordt.

Bij het uitkomen van de NWBA was de rente historisch laag, terwijl huizenprijzen en huren stegen. Voor nieuwbouw is dat gunstig, maar ook toen al waren de omstandigheden voor nieuwbouw lastig. De capaciteit in de bouw vormde een uitdaging en de bouwkosten liepen op, onder andere omdat het aanbod van bouwmaterialen een deuk opliep in de coronaperiode. Ook gemeenten hadden te maken met beperkte capaciteit en konden kosten voor gebiedsontwikkeling niet altijd volledig opbrengen of verhalen. De NWBA zette met die achtergrond de opgave neer.

Juist rond het uitkomen van de NWBA brak de oorlog in Oekraïne uit en dat had grote gevolgen voor de volkshuis-

vesting. Allereerst stegen de energieprijzen waardoor de woonlasten, inclusief energielasten, flink stegen. De interesse om woningen te verduurzamen nam daardoor wel toe en dat draagt juist bij aan het verbeteren van de betaalbaarheid.

Naast de energieprijzen zijn ook andere prijzen gestegen waardoor de inflatie is opgelopen tot 10% in 2022. Om de inflatie tegen te gaan, heeft de ECB haar rentetarieven verhoogd. Was de ECB-depositorente in juni 2022 nog negatief, inmiddels is deze 4%. Ook de hypotheekrente steeg, waardoor de leencapaciteit van mensen voor de aankoop en verduurzaming van een woning afnam. Hierdoor daalden de prijzen van koopwoningen in 2022. Door dalende huizenprijzen werden potentiële kopers bovendien huiverig voor de aankoop van een nieuwbouwwoning, vanwege onzekerheid over de verkoop van de huidige woning. De ontwikkeling van nieuwbouwprojecten wordt mede hierdoor vertraagd.

Na het verschijnen van de NWBA is de opgave ook nog eens groter geworden. Uit de bevolkingsprognose van het CBS van december 2022 blijkt dat de bevolkingsgroei naar



verwachting hoger zal zijn dan waar vanuit werd gegaan bij de formulering van de bouwopgave van 900.000. De hogere CBS-prognose spoort ook met de feitelijke bevolkingsontwikkeling in 2022. De bevolkingsgroei bleek in 2022, met name door migratie, bijna twee keer zo groot als in 2021 (227.000 tegenover 115.000). Deze hogere groei is vooral veroorzaakt door mensen die gevlucht zijn uit Oekraïne. Een hogere bevolkingsgroei werkt door in een hogere groei van het aantal huishoudens en daarmee in een grotere behoefte aan woningen. Om tot een evenwichtige situatie op de woningmarkt per 2031 (2% tekort) te komen, zijn er 981.000 nieuwe woningen nodig. Dat zijn 45.000 woningen meer dan is afgesproken in de woondeals en ruim 80.000 meer dan de doelstelling van het programma Woningbouw. We passen de woondeals daarom op de nieuwe situatie aan. Rekening houdend met de 90.208 reeds in 2022 gerealiseerde woningen, gaat het om 891.000 woningen in 2023 tot en met 2030. Verder wordt het aantal en aandeel ouderen in Nederland steeds groter. Zo neemt het aantal 65+ers met 40% toe in de komende twintig jaar. Dit heeft effect op de behoefte aan woonruimte en vraagt om het bouwen van woningen die geschikt zijn voor ouderen.

De groei van de woningbehoefte houdt na 2030 niet op. De schattingen van de extra woningen die van 2030 tot 2040 gebouwd moeten worden, zijn met grote onzekerheid omgeven en lopen sterk uiteen: de Primos-prognose<sup>2</sup> gaat uit van rond de 400.000 woningen. Een onvoorspelbare factor is de migratiestromen als gevolg van internationale conflicten. Deze bouwopgave heeft ingrijpende gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van ons land, terwijl ook de energietransitie en klimaatadaptatie tot ruimtelijke aanpassingen leiden. Een volgend kabinet komt voor belangrijke keuzes te staan, omdat voldoende fysieke en financiële ruimte moet worden vrijgemaakt om de woningbouwopgave mogelijk te maken binnen een samenhangende visie op de langetermijninrichting van ons land.

### 1.3 Voortgang aan de hand van indicatoren

#### De kernindicatoren in beeld

In deze Staat van de Volkshuisvesting laten we zien wat er afgelopen jaar is bereikt. Dat doen we aan de hand van de verschillende kernindicatoren, die in de vorige Staat 2022 zijn geïntroduceerd en volgen uit de doelen van de NWBA en de programma's.

---

Een hogere bevolkingsgroei werkt door in een hogere groei van het aantal huishoudens en daarmee in een grotere behoefte aan woningen

---

Kort samengevat laten de kernindicatoren het volgende beeld zien:

- De realisatie van nieuwe woningen in 2022 lag met 90.208 boven het niveau van 2021 en boven de doelstelling van 80.000 woningen. In 2023 komt de realisatie van nieuwe woningen naar verwachting dicht bij de doelstelling van 90.000.
- Voor de betaalbaarheid is geen integraal nieuw beeld beschikbaar, maar uit een simulatie<sup>3</sup> blijkt dat de maatregelen van het kabinet, om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te verbeteren, leiden tot minder huishoudens met een laag inkomen die te hoge woonlasten hebben.
- De indicatoren voor verduurzaming, zoals gasverbruik van woningen en CO<sub>2</sub> uitstoot door de gebouwde omgeving, laten een duidelijke verbetering zien.

In deze paragraaf lichten we de voortgang op de kernindicatoren, te zien in onderstaande tabel, toe. De kernindicatoren brengen de voortgang kwantitatief in kaart en vormen de basis voor monitoring in de komende jaren. Op een aantal doelen zijn de indicatoren gewijzigd, in verband met de beschikbaarheid van data. Dit lichten we verderop in deze paragraaf toe.

---

<sup>2</sup> ABF, 2023.

<sup>3</sup> BZK, berekening op basis van Woon2021.

**TABEL 2 Kernindicatoren**

DOEL	KERNINDICATOR	STAAT VAN DE VOLKSHUISVESTING 2022	STAAT VAN DE VOLKSHUISVESTING 2023
<b>Hoofddoel Beschikbaarheid</b>			
Toewerken naar de realisatie van 981.000 woningen van 2022 tot en met 2030	Aantal gerealiseerde woningen	89.175* (2021)	90.208* (2022)
Voldoende plancapaciteit, 130%, voor de resterende bouwopgave (t/m 2030)	Aantal woningen in de plannen (netto plancapaciteit tot en met 2030 in absoluut aantal en als percentage van de resterende bouwopgave)	1.052.700 (2022) 129%	996.100 (2023) 126%
Bouw van 300.000 woningen door corporaties	Aantal gerealiseerde woningen door corporaties	13.100 (2021) CBS	13.100 (2022) CBS
Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten.	Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad (toegroeien naar 30%)	26% (2021)	geen data beschikbaar
Bouwen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw	geen data beschikbaar	17,4% (2022)
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	4,84% (2021)	4,71% (2022)
<b>Hoofddoel Betaalbaarheid</b>			
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	9,1% (282.000) (2021)	geen data beschikbaar
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	5.155.900 (2021)	geen data beschikbaar
<b>Hoofddoel Kwaliteit</b>			
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en Vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focusgebieden met Leefbaarheid zwak of lager	geen data beschikbaar	54% (2020)
Verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden	Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer	geen data beschikbaar	5% (2020)
Verminderen CO <sub>2</sub> -uitstoot door de gebouwde omgeving. doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	CO <sub>2</sub> -uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuur gecorrigeerd)	23,6 MT (2021)**	20,7 MT (2022)
Verlagen van het gasgebruik	Gasverbruik woningen (temperatuur gecorrigeerd)	292,9 PJ (2021)**	248,7 PJ (2022)
Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren slechte labels (E, F, G)	Aantal woningen met slechte labels (E, F of G)	1,49 miljoen (1-1-2022)**	1,43 miljoen (1-1-2023)
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	7,2% (2021)**	8,1% (2022)

\* Nieuwbouw en overige toevoegingen minus onttrekkingen (zoals transformaties, splitsingen minus samenvoegingen en administratieve correcties). In de vorige Staat van de volkshuisvesting: nieuwbouw en transformaties.

\*\* Cijfers voor 2021 zijn gecorrigeerd door CBS en PBL.



## Hoofddoel beschikbaarheid: hogere bouwproductie in 2022<sup>4</sup>

In 2022 werden 90.208 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (zie tabel 3). Dit is een kleine stijging ten opzichte van de 89.175 woningen in 2021. Dit jaar zijn er tot en met september 64.156 woningen gerealiseerd. Naar verwachting komt het aantal gerealiseerde woningen in 2023 uit rond 90.000 woningen<sup>5</sup>. In 2022 werden 9.600 woningen gerealiseerd door transformatie. In de eerste zes maanden van 2023 waren dit er ruim 5.000<sup>6</sup>.

Om een indicatie te kunnen geven van de verwachte woningbouw in volgende jaren, kijken we in deze paragraaf naar een aantal indicatoren: de prijzen van koopwoningen, de verleende bouwvergunningen, de verkochte nieuwbouwwoningen en het aantal woningen waarvan de start van de bouw heeft plaatsgevonden. Deze indicatoren duiden op een terugval van de bouwproductie vanaf 2024. In de vooruitblik (paragraaf 1.4) gaan we verder in op de verwachtingen voor 2024.

### Prijzen van koopwoningen

Het dieptepunt van de prijzen van bestaande koopwoningen lijkt achter de rug. De meest recente NVM-cijfers laten zien dat de prijzen in het tweede kwartaal van dit jaar met 4% gestegen zijn ten opzichte van het vorige kwartaal en in het derde kwartaal met 2,5%<sup>7</sup>.

De leencapaciteit neemt door de CAO-loonstijgingen toe. Hierdoor kunnen consumenten weer meer betalen voor een woning. Het risico op een lagere verkoopprijs van de huidige woning bij aanschaf van een nieuwbouwwoning wordt hiermee kleiner. Deze voor de nieuwbouw gunstige ontwikkelingen werken echter met vertraging door in de verkoop van nieuwbouwwoningen. Projectplannen moeten worden aangepast aan de gewijzigde omstandigheden, bijvoorbeeld door plannen voor duurdere koopappartementen om te zetten in startersappartementen.

In het tweede kwartaal van 2023 kost een nieuwbouwwoning gemiddeld 496.000 euro, en een bestaande koopwoning 406.000 euro (CBS). Uit meer recente cijfers van NVM/Brainbay blijkt dat bouwers hun projecten en prijzen aanpassen aan de nieuwe situatie: nieuwbouwwoningen dalen wat in prijs (figuur 1 en 2). Het prijsverschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw neemt hierdoor af. Als dit prijsverschil verder afneemt, komt herstel van de nieuwbouwmarkt langzaam in zicht. Daarbij helpt het dat de inflatie en de bouwkostenstijging afnemen en invoerprijzen van bouwmaterialen dalen.

4 De cijfers in dit hoofdstuk zijn voorlopige CBS-cijfers, tenzij anders aangegeven.

5 Op basis van het 12-maandsgemiddelde.

6 CBS, nieuwsbericht 6 november 2023.

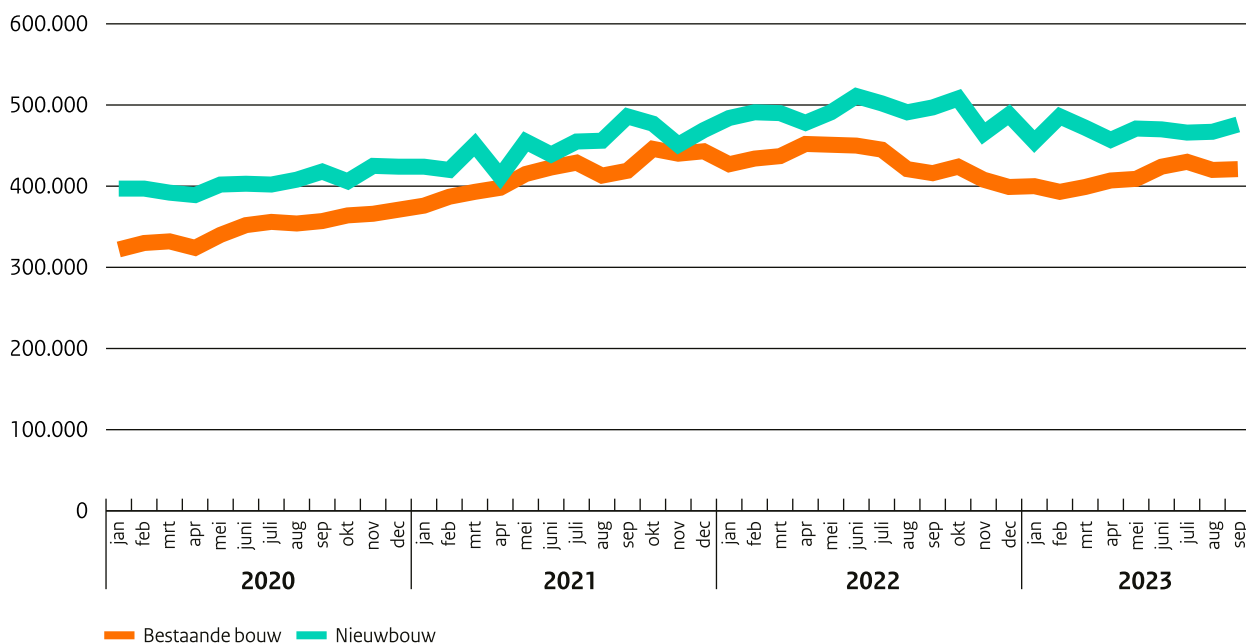
7 NVM/Brainbay, 2023.

**TABEL 3 Aantal nieuwbouwwoningen 2019 t/m 2022**

JAAR	NIEUWBOUW (INCL. FLEXWONINGEN, EXCL. TRANSFORMATIE EN SPLITSING)	ALLE TOEVOEGINGEN (INCL. TRANSFORMATIE, SPLITSING EN OVERIG)
2019	71.548	87.556
2020	69.985	84.788
2021	71.221	89.175
2022	74.560	90.208
2023 (t/m september)	53.009	64.156

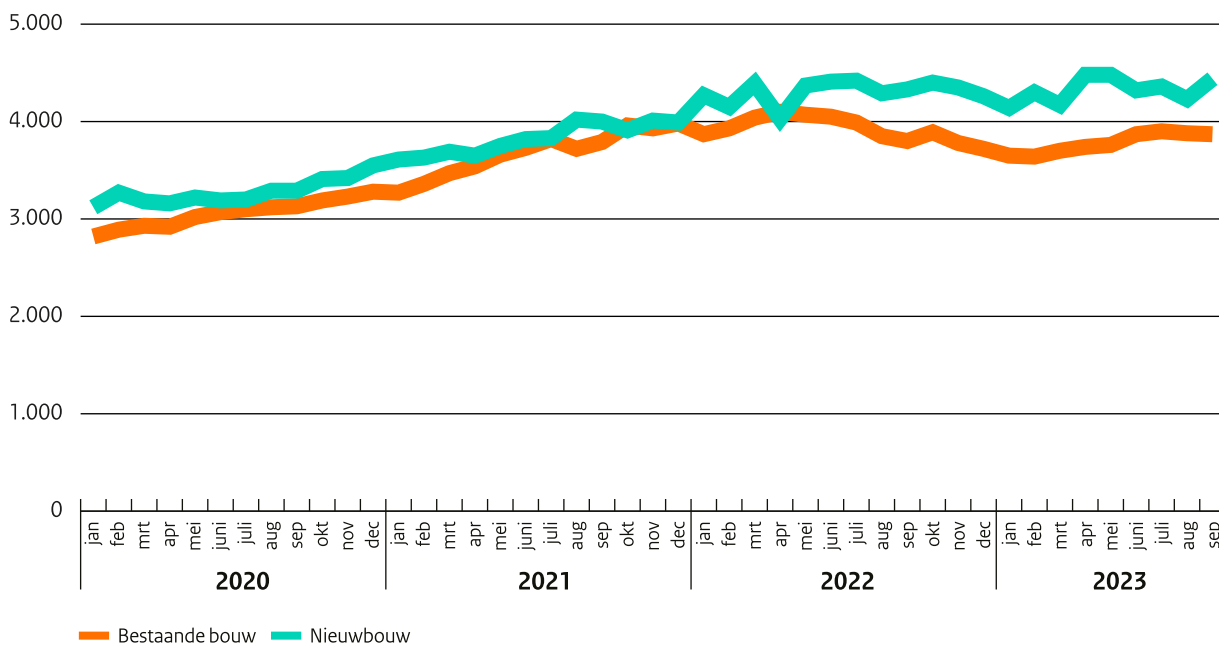
Bron: CBS, 2023.

**FIGUUR 1 Prijsontwikkeling bestaande bouw en nieuwbouw**



Bron: NVM/Brainbay, 2023

**FIGUUR 2 Prijsontwikkeling bestaande bouw en nieuwbouw per vierkante meter**



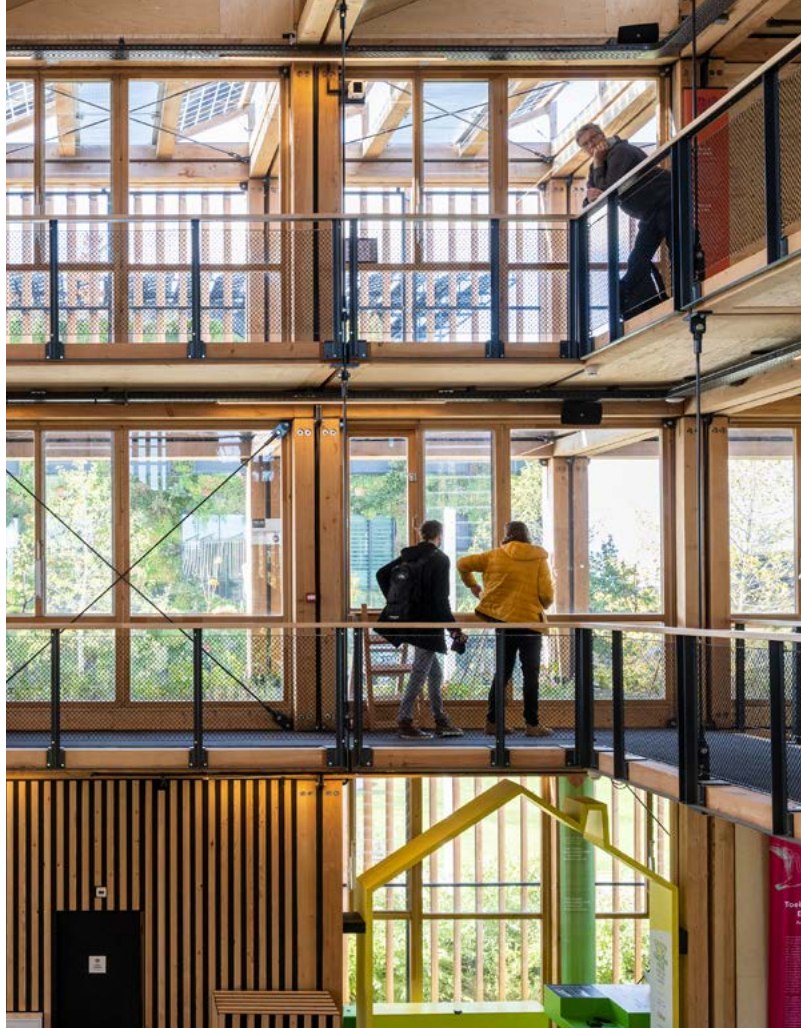
Bron: NVM/Brainbay, 2023

### Nieuwbouw: transacties, vergunningverlening en start van de bouw

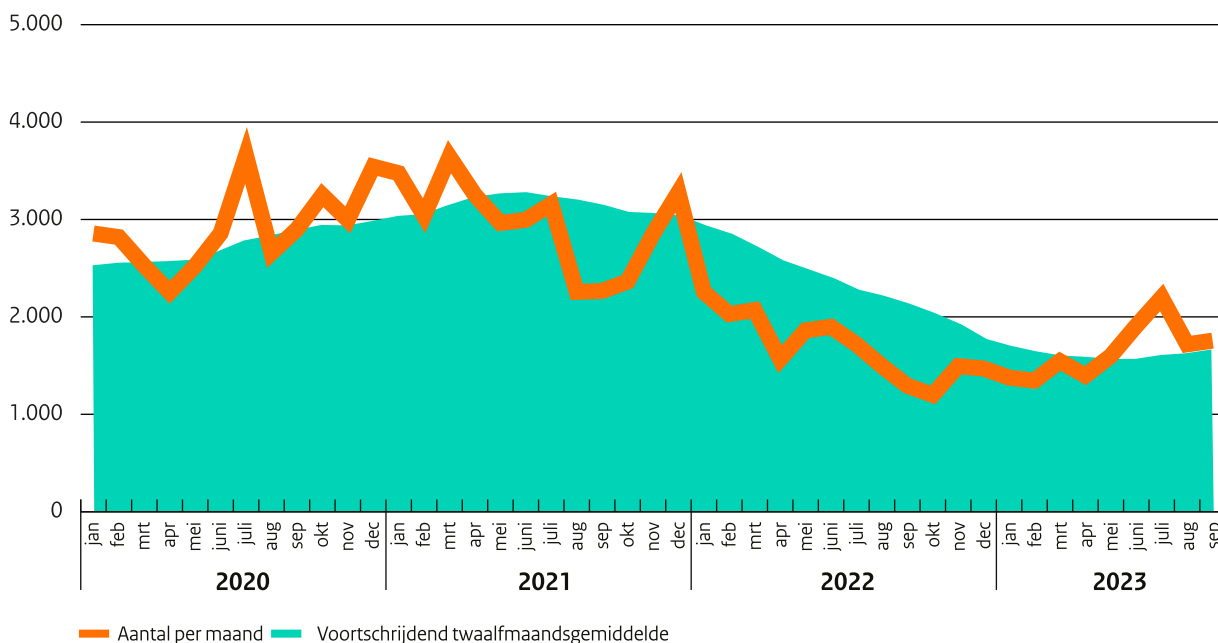
Vanaf medio 2021 is er een daling te zien in de verkoop van nieuwbouwwoningen. Uit cijfers van NVM/Brainbay blijkt een halvering ten opzichte van 2021, maar we zien ook dat de verkopen sinds het vierde kwartaal van 2022 weer licht aantrekken – zie ook figuur 3.

Vanwege de doorlooptijd van de bouw is de toename van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen sinds het laatste kwartaal van 2022 nog niet zichtbaar in het twaalfmaandsgemiddelde van de gestarte bouwprojecten (figuur 4). Het duurt vaak één tot twee jaar voordat gestarte bouwprojecten worden opgeleverd en zich dus vertalen in gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Het twaalfmaandsgemiddelde van het aantal woningen<sup>8</sup> waarvan de bouw gestart is in augustus 2023 is 11% gedaald ten opzichte van de piek van maart 2022.

8 De startbouwdata is lager dan de realisatiedata voor woningbouw omdat de overige toevoegingen (transformaties bijvoorbeeld) hier niet in zitten.



FIGUUR 3 Verkoop nieuwbouwwoningen

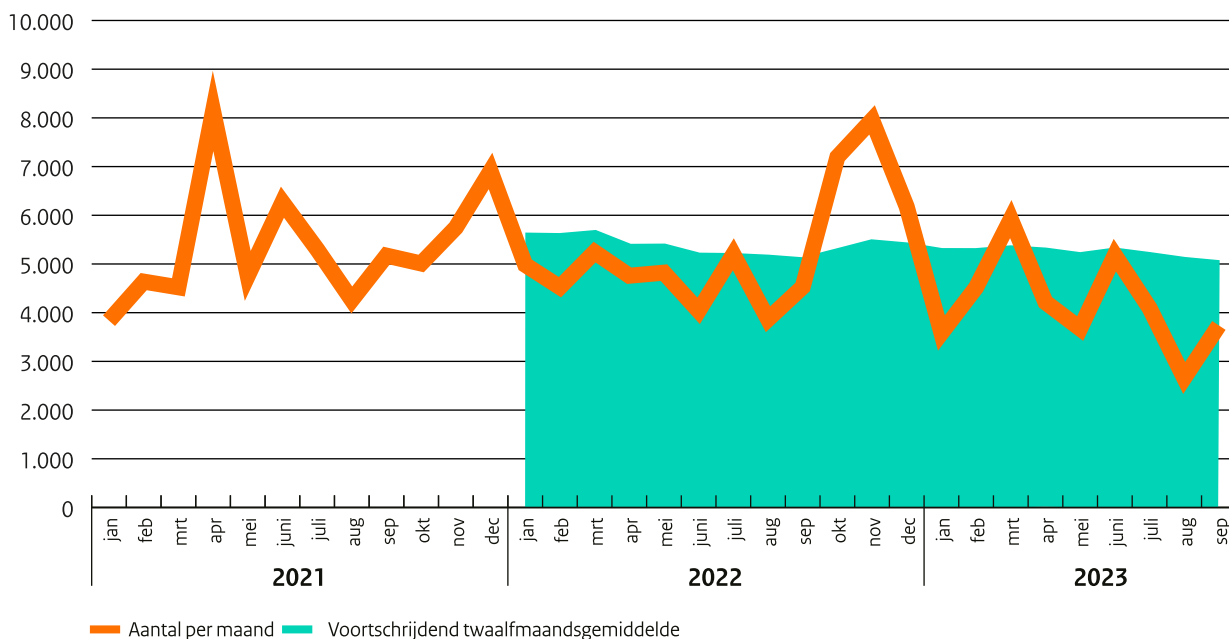


Bron: NVM/Brainbay, 2023

Ook in het aantal afgegeven bouwvergunningen is nog geen herstel te zien. In 2022 zijn minder bouwvergunningen verleend dan in het jaar ervoor (tabel 4). Dit jaar is ook nog sprake van een neerwaartse trend in het aantal verleende bouwvergunningen (figuur 5). Voor geheel 2023 verwacht het Economisch Instituut voor de Bouw

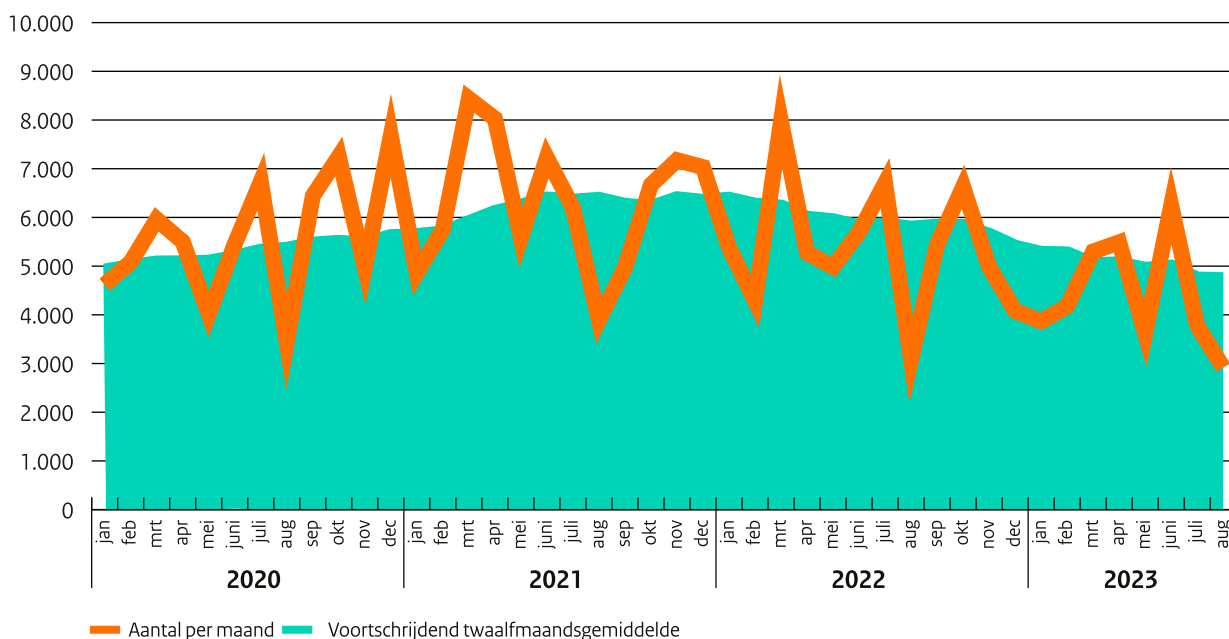
ongeveer 55.000 bouwvergunningen. Dit maakt dat het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in 2024 en 2025 waarschijnlijk lager komt te liggen dan in 2022 en 2023. Daarom is er extra beleid ingezet om zoveel mogelijk door te bouwen om een dip in de woningbouw tegen te gaan. Daar gaan we in paragraaf 1.4 verder op in.

**FIGUUR 4 Start bouw per maand, en twaalfmaandsgemiddelde tot en met september 2023**



Bron: BAG/ABF 2023

**FIGUUR 5 Bouwvergunningen per maand, en twaalfmaandsgemiddelde tot en met augustus 2023**



Bron: CBS, 2023

**TABEL 4 Aantal verleende bouwvergunningen 2019 t/m augustus 2023**

JAAR	TOTAAL	VERANDERING TEN OPZICHTE VAN VORIG JAAR
2019	58.108	-17%
2020	67.151	+16%
2021	75.833	+13%
2022	64.526	-15%
2023 (t/m augustus)	35.836	-17% (ten opzichte van januari t/m augustus 2022)

### Het woningtekort is toegenomen

Het woningtekort in 2022 bedroeg 3,9% ofwel 315.000 woningen. Primos komt voor 2023 op 4,8% ofwel 390.000 woningen, een toename van 75.000 woningen, waarvan 35.000 als gevolg van een hogere groei van het aantal huishoudens en 40.000 door een correctie op het aantal leegstaande woningen. Door een betere meetmethode blijken minder woningen leeg te staan dan eerder gedacht.

### Uitbreiding plancapaciteit gewenst

Het aantal woningen in de plannen overtreft het aantal benodigde woningen met 26%. Omdat niet alle plannen doorgaan en omdat plannen soms vertraging oplopen, is de afspraak met de medeoverheden om te streven naar 30% extra woningen in de plannen. Om meer zekerheid te krijgen dat we de verhoogde bouwambitie realiseren, moeten daarom extra plannen voor 35.000 woningen ontwikkeld worden.

### Corporaties hebben meer plannen

Met corporaties hebben we afgesproken dat zij 300.000 van de 981.000 te bouwen woningen tot en met 2030 voor hun rekening nemen. De uitkomsten van de regionale woondeals laten zien dat corporaties de ambitie hebben om 290.000 sociale huurwoningen te bouwen in de periode tot en met 2030. Dat is ongeveer 30% van de totale nieuwbouwambitie. Dat lijkt voldoende om tegemoet te komen aan de verwachte vraag naar corporatiewoningen.

Corporaties hebben veel meer plannen voor de bouw van huurwoningen dan een aantal jaar geleden. In 2015 hadden corporaties plannen voor de bouw van 100.000 woningen in de eerstvolgende vijf jaar, in de eind 2022 ingediende meerjarenbegrotingen (de dPi) zijn plannen opgenomen voor de bouw van ongeveer 200.000 woningen in de eerstvolgende vijf jaar.



De realisaties blijven tot nu toe achter bij de prognoses. Corporaties realiseerden in 2022 13.100 zelfstandige woningen, evenveel als in 2021<sup>9</sup>. In het eerste halfjaar van 2023 hebben corporaties 6.300 woningen gerealiseerd, een vergelijkbaar aantal als in de eerste helft van 2022. Het aantal afgegeven vergunningen bedraagt ongeveer 13.000 op jaarbasis. Het werkelijke aantal zal hoger liggen omdat een (wisselend) aandeel van de bouwprojecten van corporaties in de bouwvergunningenstatistiek wordt geregistreerd bij andere opdrachtgevers. In de vooruitblik (paragraaf 1.4) en het verdiepingshoofdstuk 8 gaan we verder in op de opgaven en de financiële positie van de corporaties.

<sup>9</sup> Bron: CBS, 2023. Hierin zijn woningen gerealiseerd door transformatie niet meegeteld. In de verantwoordingsinformatie van corporaties (dVi) worden deze wel meegeteld. De dVi-cijfers in 2021 en 2022 zijn bijna 1.000 hoger dan het CBS.

---

We willen zorgen dat er  
meer woningen  
beschikbaar komen die  
mensen met een laag  
en middeninkomen  
kunnen betalen

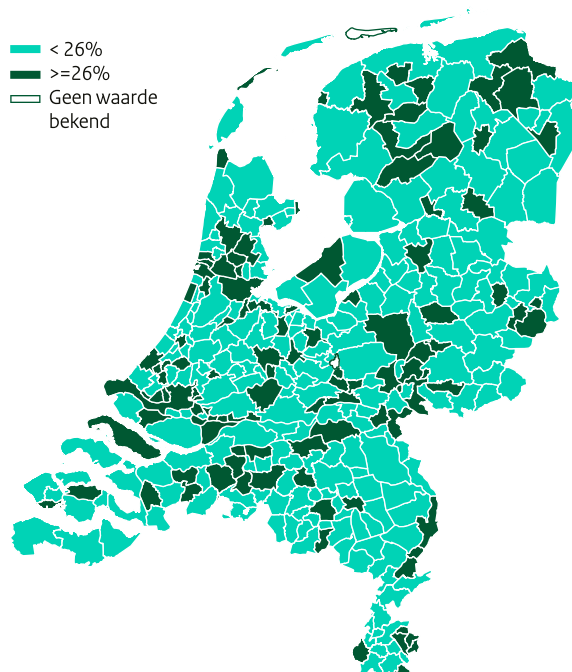
---

**Voldoende betaalbare woningen voor alle  
aandachtsgroepen met een evenwichtige  
verdeling van de sociale huurvoorraad over  
gemeenten**

Niet alleen het aantal sociale woningen dat we realiseren doet ertoe. We willen er ook voor zorgen dat de sociale huurwoningen evenwichtig worden verdeeld zodat aandachtsgroepen, die veelal zijn aangewezen op de sociale huurvoorraad, overal een woning kunnen vinden. Om tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad te komen, is in de woondeals afgesproken dat in gemeenten waar het aandeel sociale huur lager is dan het landelijke gemiddelde van 26%, minimaal 30% van de geprogrammeerde nieuwbouw een sociale huurwoning is. Gemeenten die daarboven zitten, zetten in op de bouw van meer woningen voor middeninkomens. In ongeveer de helft van de woondeals is het aandeel sociale huurwoningen dat door corporaties wordt gebouwd 30% of meer.



**FIGUUR 6 Aandeel sociale huurvoorraad van de corporatiesector ten opzichte van de totale voorraad, 2021**



Bron: dVi/Syswov 2021, bewerking ABF-Research

Van de ruim 8 miljoen woningen in Nederland, is ruim een kwart een corporatiewoning met een huur tot de liberalisatiegrens (26%, ruim 2,10 miljoen woningen in 2021). Het aandeel is daarmee onveranderd ten opzichte van 2020. Deze woningen staan met name in de grotere gemeenten. Op enkele uitzonderingen na is in alle 100.000-plus gemeenten het aandeel 26% of hoger (figuur 6). In het merendeel van de gemeenten (67%) ligt het aandeel onder het landelijke percentage van 26%.

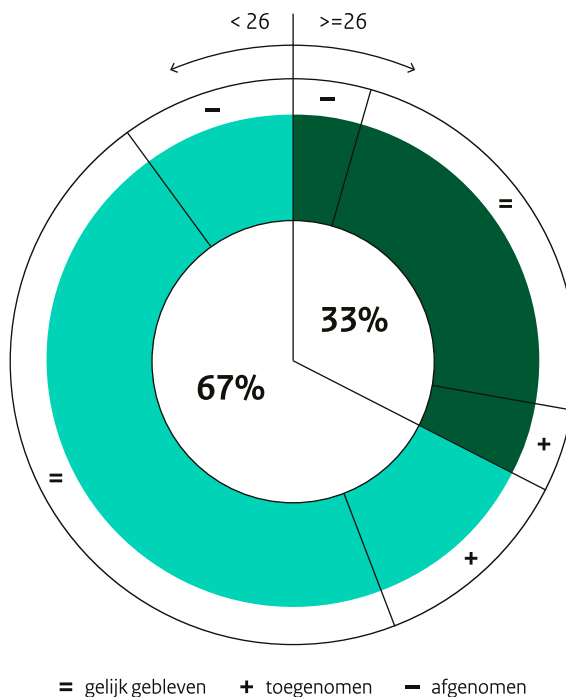
In de meeste gemeenten is het aandeel in 2021 gelijk gebleven ten opzichte van 2020. Als er een verandering heeft plaatsgevonden, is het aandeel met 1% tot maximaal 2% gestegen of gedaald.

In de provincie Noord-Holland steeg het aandeel van 28% naar 29% en in Noord-Brabant van 25% naar 26%. In Overijssel nam het aandeel juist af van 26% naar 25%. In de overige provincies is het aandeel ten opzichte van 2020 gelijk gebleven.

### Woningen voor ouderen

Nederland telt 3,5 miljoen 65-plussers. Een groot deel van de bouwopgave is gericht op woningen voor ouderen. Zo willen we tot 2030 170.000 nultreden-woningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 zorggeschikte woningen realiseren. De monitor van de

**FIGUUR 7 Verdeling gemeenten boven en onder het landelijk gemiddelde aandeel corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens, ontwikkeling 2020-2021**



Bron: dVi/Syswov 2021, bewerking ABF-Research

bouw van deze woningen werken we nog verder uit en een eerste versie wordt in 2024 gepubliceerd. We kunnen dus nog niet aangeven hoeveel nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen zijn gerealiseerd voor ouderen. Wel hebben wij zicht op hoeveel ouderen een nieuwbouwwoning hebben betrokken in 2021. Van alle nieuw toegevoegde woningen in 2021 (89.175) werd 15.488 (17,4%) betrokken door een ouderenhuishouden. Dat is beperkt, gegeven dat we bijna een derde van de opgave bestemd hebben voor ouderen. Een verklaring voor dit lage cijfer is dat ouderen vaker dan andere leeftijdsgroepen ervaren dat er onvoldoende passend aanbod is in de gewenste plaats. Hierdoor verhuizen ouderen minder snel dan gewenst.

Een deel van de ouderen (48% van de huishoudens van 85 jaar en ouder) woont nog in een woning die niet volledig toegankelijk is. Passende huisvesting zorgt ervoor dat ouderen langer langer zelfstandig en gezond oud kunnen worden. Doorstroming is een van de pijlers van het programma. Om passend wonen te stimuleren, maar ook omdat een verhuisbeweging van een ouderenhuishouden een positief effect op de woningmarkt heeft. Er komt dan immers weer een woning vrij voor een ander.

De corporatiesector loopt voorop in het geschikt maken van woningen voor huishoudens met een fysieke beperking. In 2021 had 16% van de corporatiewoningen ten minste één aanpassing gehad. In de koop- en particuliere huursector liggen deze percentages lager (respectievelijk 9% en 10%).

Ouderen verhuizen minder vaak dan andere huishoudens. Het aandeel ouderen dat verhuist is, was in 2022 4,7%. Dit is een vrijwel onveranderd beeld ten opzichte van vorig jaar. Van het totaal aantal verhuizingen in 2022 is 9,7% toe te wijzen aan de verhuizingen van 65+ers. Ouderen (65+) verhuizen vaker dan andere leeftijdsgroepen binnen de eigen gemeente naar een woning met hetzelfde type eigendom, dezelfde bouwvorm en oppervlakteklasse als de huidige woning.

## Hoofddoel betaalbaarheid: betaalbare woningen voor mensen met lage en middeninkomens

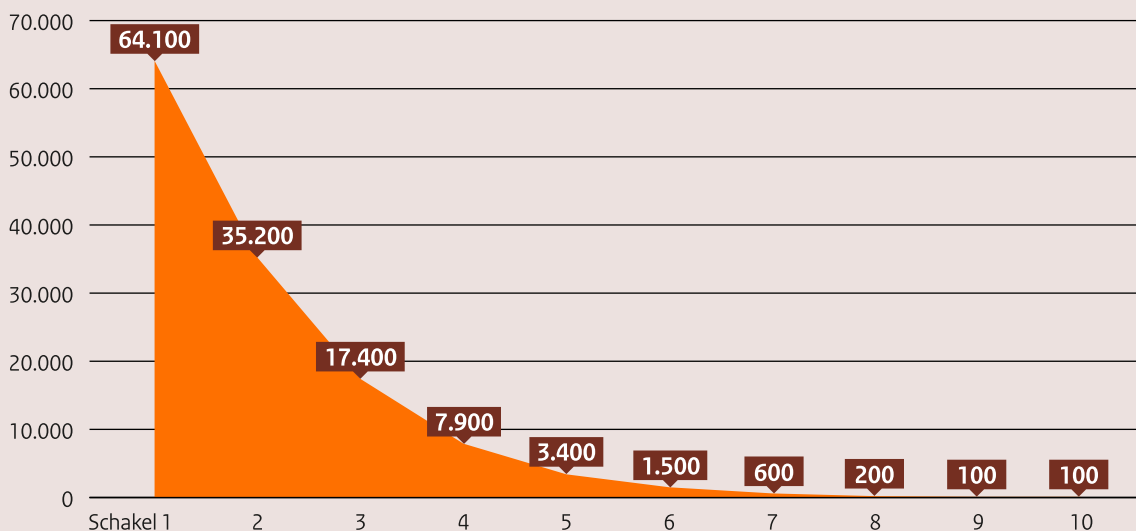
De vraag naar betaalbare woningen is groot. Daarom willen we zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen in de bestaande voorraad die mensen met een laag en middeninkomen kunnen betalen.

Begin 2021 waren er ruim 5,1 miljoen (64% van de woningvoorraad) betaalbare woningen beschikbaar voor mensen met een laag of middeninkomen. De meeste huurwoningen (2 miljoen van de 3,4 miljoen huurwoningen) hebben een lage huur, namelijk tot de zogenaamde aftoppingsgrens (ca. 633-679 euro).

## Doorstroming

Een verhuizing van een ouderenshuishouden levert een keten van verhuizingen op. Dit wil zeggen dat als een ouderenshuishouden verhuist er een woning vrijkomt, en deze woning weer bewoond kan worden door een ander huishouden, dat vervolgens – tenzij het een starter is- ook weer een woning achterlaat. In iedere schakel is grofweg sprake van een halvering van het aantal vervolhverhuizingen.

**Figuur 8 Aantal woningen dat vrijkomt en opnieuw bewoond wordt, per schakel, 2014-2020**



Bron: CBS-microdata, bewerking ABF

In de eerste paar schakels komen vooral grotere eengezinskoopwoningen vrij (68%), terwijl in latere schakels meer kleinere appartementen vrijkomen (in de particuliere huursector). In de eerste schakels betrekken vooral 35-plussers de vrijgekomen woningen. Later in de verhuisketen betrekken steeds vaker 35-minners, waaronder veel starters, de vrijgekomen woning.



Nog eens 439.000 woningen hebben een huur van de aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens (ca. 753 euro in 2021). Het grootste deel van die woningen is in handen van corporaties. Daarnaast waren er in 2021 2,7 miljoen huur- en koopwoningen voor middeninkomens; 392.000 in het middenhuursegment (van 753 tot 1000 euro) en 2,3 miljoen koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro (prijsspeil 2021).

### **Huren zijn voor zittende huurders ondanks hoge inflatie beperkt gestegen**

Voor veel mensen zijn de uitgaven aan energie en boodschappen sterk gestegen. Door de maximale huurprijsstijging in 2023 los te koppelen van de inflatie, is het gelukt om de huren in alle segmenten in 2023 maar beperkt te laten stijgen. In juli 2023 waren de huren gemiddeld 2,0 procent hoger dan een jaar eerder. Die stijging is relatief laag ten opzichte van de afgelopen vijf jaar (met uitzondering van 2021). Dat is een belangrijk resultaat voor het betaalbaar houden van de huur. Hiermee hebben corporaties een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid en bestaanszekerheid van mensen met een laag inkomen.

De huren van gereguleerde huurwoningen bij woningcorporaties stegen in juli 2023 met gemiddeld 0,1% en bij de overige verhuurders 3,7%. De huren van vrijesectorwoningen stegen met 4,5%. Daarmee liggen de huurverhogingen ruim onder de inflatie van 10% in 2022. De lage gemiddelde huurstijging van 0,1% bij woningcorporaties is mede het gevolg van het feit dat de huren van circa 600.000 huurders van corporatiewoningen per juli 2023 zijn verlaagd naar 575 euro.

In augustus 2023 heeft het kabinet nieuwe maatregelen genomen om de koopkracht en de bestaanszekerheid te vergroten. Onderdeel daarvan is een structurele verhoging van de huurtoeslag met ruim 30 euro per maand.

### **Huren in de private en vrije huursector stegen fors bij bewonerswissel**

Sinds 2015 is de vrije huursector fors gegroeid, vooral in het dure segment. Bij een bewonerswissel stegen de huren in de periode 2017 tot en met 2022 met gemiddeld 100 euro landelijk en 160 euro in de vier grootste gemeenten in Nederland (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, ook wel de G4), met een uitschieter naar 230 euro in 2018 in de G4. Ook dit jaar stegen de huren bij bewonerswisseling gemiddeld 10,9%.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Bron: CBS, 2023.

## Verhuisbewegingen van ouderen hebben een groot effect op de gehele woningmarkt

Door de forse stijging van de huurprijzen in de vrije sector in de afgelopen jaren, zijn middenhuurwoningen bij een bewonerswissel vaker doorgeschoven naar het dure segment. Het aandeel vrijkomende huurwoningen dat in het middensegment wordt verhuurd, daalde van ruim 80 procent in 2015 naar 50 procent 2021, waardoor het voor woningzoekende middeninkomens steeds moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden. In 2021 waren er 392.000 middenhuurwoningen.

### **Minder huurders met een laag inkomen en te hoge woonlasten**

In 2021 woonden ongeveer 427.000 huishoudens met een laag inkomen<sup>11</sup> in een huurwoning met een huur die mogelijk te hoog is voor hun inkomen. In dat geval is de huurquote, het aandeel van het inkomen dat iemand kwijt is aan huur, te hoog<sup>12</sup>. Een deel van deze mensen heeft een inkomen onder het sociaal minimum: dan is het inkomen ontoereikend en zit het probleem niet noodzakelijkerwijs in de hoogte van de huurprijs. Daarom nemen we deze mensen niet mee in de kernindicator. Voor 282.000 huishoudens was het inkomen in 2021 wel toereikend maar was de huurquote te hoog; het gaat om 9% van alle huurders (één op de elf).

Voor de kernindicator Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten zijn geen cijfers beschikbaar voor 2022, maar we hebben wel een inschatting gemaakt van de effecten van de verschillende maatregelen die we hebben genomen of nog gaan nemen. De verhoging van het minimumloon en de verlaging van de eigen bijdrage huurtoeslag zorgen voor een afname van 68.000 huishoudens met een laag inkomen en een huurquote boven

<sup>11</sup> Tot de toewijzingsgrens voor sociale huur.

<sup>12</sup> Voor eenpersoonshuishoudens onder het sociaal minimum tot 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag is gekozen voor een indicatieve huurquote van 30%, voor meerpersoonshuishoudens in dezelfde groep ligt de indicatieve huurquote op 20%. Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag en de DAEB-inkomensgrens ligt de indicatieve huurquote op 35%, voor meerpersoonshuishoudens op 30%.

de streefwaarde. Daarnaast zorgen het wetsvoorstel Vereenvoudiging van de huurtoeslag, de huurverlaging voor een deel van de huurders in 2023 en het dwingend maken van het woningwaarderingssstelsel via het wetsvoorstel Betaalbare Huur ervoor dat nog eens 56.000 huishoudens met een laag inkomen niet langer een te hoge huurquote hebben.

### Weinig betaalbare woningen voor koopstarters, maar positie ten opzichte van beleggers is verbeterd

Voor starters is het lastig om een betaalbare koopwoning te vinden. Zij zijn vooral op het betaalbare segment aangewezen. Ongeveer 2,3 miljoen koopwoningen hebben in 2021 een prijs onder de 355.000 euro, de huidige betaalbaarheidsgrens.

Na jaren van prijsstijgingen zagen we in 2022 de hypotheekrente toenemen van 1,5% tot boven de 4%. Daardoor konden mensen minder lenen en nam de vraag naar woningen af, met dalende woningprijzen als gevolg.<sup>13</sup> Inmiddels kost een woning gemiddeld 407.000 euro, 5,2% minder dan een jaar eerder. Toen was de gemiddelde woningprijs 429.000 euro.<sup>14</sup> Voor de aankoop van een

gemiddelde koopwoning is nu een inkomen nodig van ruim 80.000 euro (twee keer modaal).

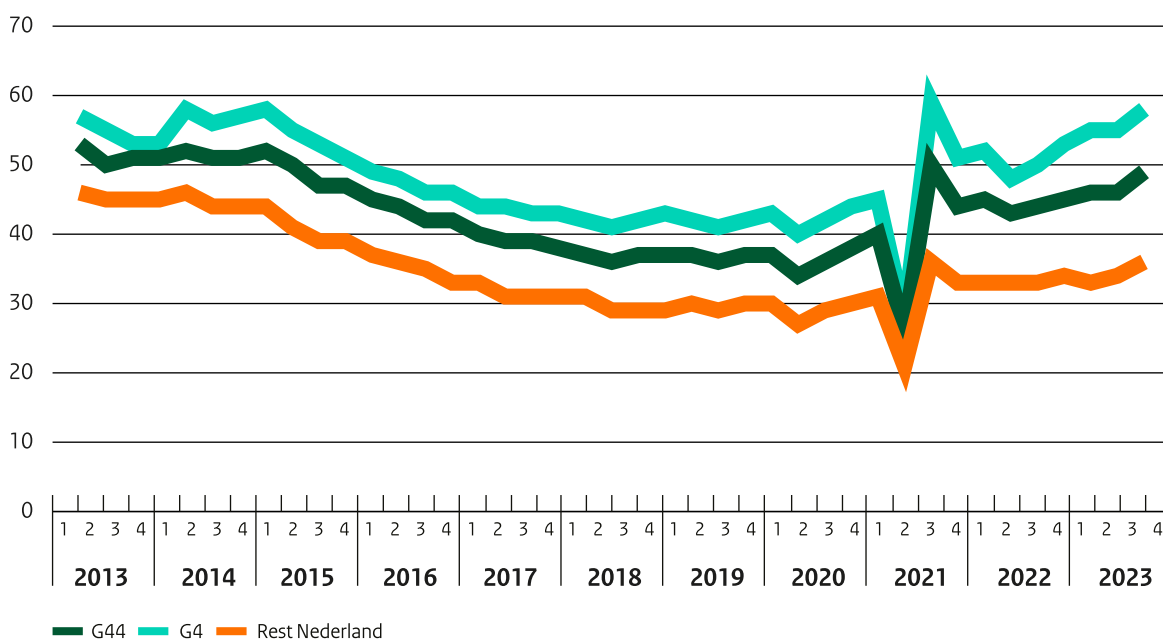
De in 2022 opgetreden daling van de huizenprijzen en de stijging van de lonen in 2023 dragen, ondanks de gestegen rente, bij aan vergroting van de leencapaciteit en verbetering van de betaalbaarheid van woningen voor starters. Daarnaast hebben de opkoopbescherming en de differentiatie van de overdrachtsbelasting de positie van starters ten opzichte van private investeerders versterkt. Dit zien we terug in de verkoopcijfers. Zo is het aantal aankopen van woningen door beleggers in 2022 afgenomen, terwijl de aankopen door starters toenemen. Beleggers kochten in de eerste helft van 2023 nog maar 8.000 woningen aan, tegenover 17.000 aankopen in de eerste helft van 2022. Het aantal verkopen door beleggers daalde in deze periode ook.

Het aantal woningaankopen door koopstarters groeit (in absolute cijfers en relatief), vooral in de vier grote steden. Het aandeel van koopstarters in de G4 is met 8% gestegen sinds vorig jaar en stond in het eerste kwartaal 2023 op 58%. Het Nationaal Koopstartfonds moet ook de positie van starters die net niet kunnen kopen verbeteren.

<sup>13</sup> Bron: DNB, Financieringsruimte en huizenprijzen, 2023.

<sup>14</sup> Bron: kadaster kwartaalbericht woningmarkt, 2023.

FIGUUR 9 Aandeel koopstarters naar regio



Bron: Kadaster

## Hoofddoel kwaliteit: duurzaam wonen in een veilige en leefbare wijk

Een goede en duurzame woning in een fijne buurt is belangrijk. Een goede woonomgeving betekent dat er ruimte is voor groen, sociale cohesie en dat eventuele overlast en ervaren onveiligheid worden aangepakt. Kwalitatief slechte woningen, denk aan schimmel of tocht, en leefbaarheidsproblemen gaan vaak samen. Daarom biedt verduurzaming van slechte woningen een kans om in een integrale aanpak ook de leefbaarheid te verbeteren. De programma's Leefbaarheid en veiligheid en Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving richten zich op verbetering van de kwaliteit van de woning en de leefomgeving.

### Leefbaarheid en veiligheid

De meeste huishoudens wonen in een woonomgeving waar de leefbaarheid als goed of uitstekend kan worden getypeerd<sup>15</sup>. Ook is ruim driekwart van de mensen in stedelijk gebied en/of in een corporatiewoning (zeer) tevreden met hun leefomgeving. De leefbaarheidsscore was 4,1 in 2020 op een schaal van 3,67 tot 4,27, waarbij 4,1 staat voor 'ruim voldoende'. Er zijn echter ook buurten waar de leefbaarheid onder druk staat en de leefbaarheidsscore 'zwak' of 'onvoldoende' is. Daar wonen ongeveer 1,3 miljoen huishoudens (2020). Om de leefbaarheid in deze wijken te verbeteren is het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) gestart. Het doel van het NPLV is om via actielijnen op de fysieke leefomgeving, het sociale perspectief, en via criminaliteitspreventie de algehele leefbaarheid te verbeteren. Dit programma richt zich op 20 van de meest kwetsbare stedelijke gebieden: de focusgebieden<sup>16</sup>. We bekijken de

<sup>15</sup> Leefbaarometer 2022 [Leefbaarometer Home](#).

<sup>16</sup> De 20 stedelijke gebieden zijn: Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Arnhem Oost, Breda Noord, Delft West, Dordrecht West, Den Haag Zuidwest, Eindhoven Woensel-Zuid, Groningen Noord, Heerlen Noord, Leeuwarden Oost, Lelystad Oost, Nieuwegein Centrale-As, Roosendaal Ring, Rotterdam Zuid, Schiedam Nieuwland-Oost, Tilburg Noordwest, Utrecht Overvecht, Vlaardingen Westwijk, Zaandam Oost.



leefbaarheid middels een aantal kernindicatoren. Dit lichten we toe in hoofdstuk 6. We kijken hierbij vooral naar de focusgebieden, omdat de kernindicatoren op landelijk niveau al op een hoog niveau liggen en weinig beweging laten zien.

In de focusgebieden had in 2020 55% van de woningen een leefbaarheid van 'zwak' of lager. In heel Nederland was dat 12%. In de focusgebieden had in 2020 5% van de woningen een (zeer) grote negatieve afwijking op het aspect kwaliteit van de woningvoorraad van de Leefbaarometer, ten opzichte van 1% van de woningen in heel Nederland. Woningen in de focusgebieden hebben ook vaak lagere energielabels dan in de rest van Nederland. In de afgelopen periode hebben we extra stappen gezet om woningen in de focusgebieden te verbeteren en te verduurzamen.

### Verduurzaming krijgt impuls door hoge energieprijzen

Om het aardgasgebruik voor 2030 en daarmee de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen, zetten we in op het isoleren van 2,5 miljoen huizen, het realiseren van 500.000 extra aansluitingen op warmtenetten en het installeren van 1 miljoen (hybride) warmtepompen.

In 2022 zagen we een spectaculaire daling van het aardgasgebruik (-25%, gecorrigeerd voor het warme weer -15%) en een toename van het aantal (hybride) warmtepompen (+33%). De daling van het gasgebruik komt vooral omdat huishoudens minder stookten.

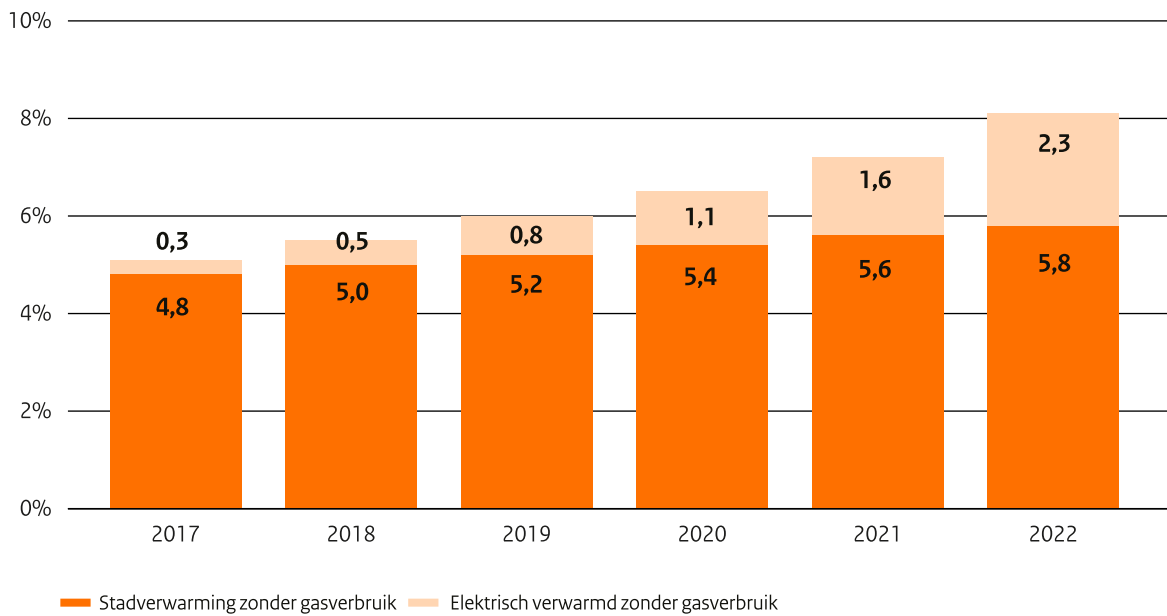
Daarnaast zijn meer energiebesparende maatregelen genomen. Mensen nemen vooral vaker een warmtepomp. Het aantal in woningen nieuw geïnstalleerde warmtepompen bedroeg in 2022 ruim 100.000. Ongeveer de helft van het aantal warmtepompen wordt geplaatst in nieuwbouwwoningen, en de andere helft in bestaande bouw.

---

## We hebben extra stappen gezet om woningen in de focusgebieden te verbeteren en te verduurzamen

---

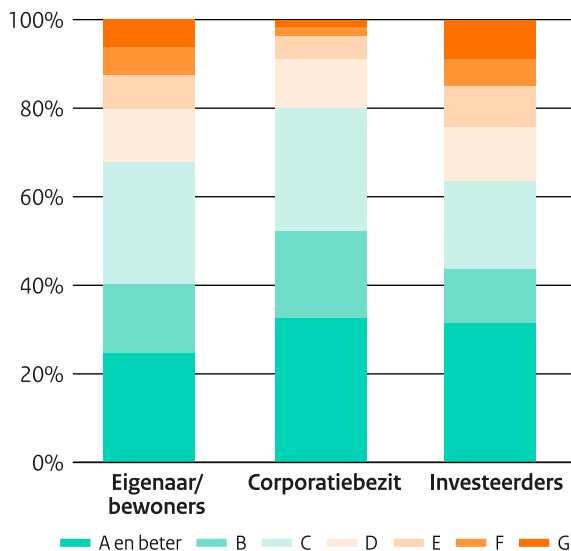
**FIGUUR 10 Aandeel aardasvrije woningen**



Bron: CBS, Statistiek Hoofdverwarmingsinstallaties, 2017-2022.



**FIGUUR 11 Verdeling van energielabels naar eigendom, per 1 januari 2023, op basis van extrapolatie van energielabelregistraties**



Bron: Kadaster/RVO, EP-Online 2023.

Steeds meer woningen worden aardgasvrij. Inmiddels is het aandeel aardgasvrije woningen in de voorraad gestegen van 7,2% in 2021 naar 8,1% in 2022. Ook zijn woningen in de afgelopen jaren steeds beter geïsoleerd. Van de gelabelde woningen heeft 45% een A- of B- label. We beogen voor 2030 alle woningen met slechte energie-labels (E, F en G) te renoveren naar tenminste label C. Begin 2022 telde de woningvoorraad circa 1,49 miljoen woningen met een E-, F- of G-label. Begin 2023 was dit gedaald tot 1,43 miljoen, een afname met circa 55.000. In figuur 9 zijn de labels voor eigenaar/bewoners, corporaties en investeerdere (huurwoningen van overige eigenaren) zichtbaar.

Het doel voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de gebouwde omgeving is een verlaging tot een restemissie van 13,2 Mton in 2030. In 2021 was de temperatuurgecorrigeerde uitstoot nog 23,6 Mton<sup>17</sup>. In 2022 is de uitstoot fors gedaald naar 20,7 Mton<sup>18</sup>. Deze daling van 12,3% omvat zowel de CO<sub>2</sub>-uitstoot van woningen als de uitstoot van utiliteitsgebouwen, zoals kantoren, winkels, scholen, sporthallen en ziekenhuizen. De CO<sub>2</sub>-uitstoot van woningen is wel

17 De CO<sub>2</sub>-uitstoot in de gebouwde omgeving 2021 was volgens voorlopige cijfers uit 2022 volgens het CBS 23,2 Mton. Inmiddels is dit door het CBS (en PBL/TNO) gecorrigeerd tot 23,6 Mton.

18 Bron: PBL, KEV 202.

veel sterker gedaald (met circa 15%) dan die in de utiliteitsbouw (met circa 5%)<sup>19</sup>.

## 1.4 Vooruitblik 2024

Deze paragraaf geeft een vooruitblik op de verwachte ontwikkelingen in 2024. We gaan eerst in op de economische verwachtingen. Daarna schetsen we hoe we blijven inzetten op verhoging van de woningbouw en betaalbare woonlasten, verbetering van de leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad. Een voorwaarde om successen te boeken, is dat we doorgaan met het versterken van het fundament: de wetsvoorstellen Versterking regie op de volkshuisvesting en Betaalbare huur. Daarmee bieden we ook duidelijkheid voor de partijen met wie we samen aan de lat staan om de opgave te realiseren.

### De tegenwind is nog niet gaan liggen

In de vorige Staat van de Volkshuisvesting bepaalden de gevolgen van de oorlog in Oekraïne het economische beeld. De energie- en voedselprijzen schoten omhoog. De inflatie liep op tot ongeveer 10% in 2022, en de centrale banken verhoogden de beleidsrente om de inflatie onder controle te brengen. Nu we een jaar verder zijn is de inflatie afgenomen tot naar verwachting 4,1% in 2023 en 3,9%<sup>20</sup> in 2024. Dit is nog altijd hoger dan het doel van de ECB van 2%. Zolang de inflatie niet onder controle is, is een verlaging van de beleidsrente door de ECB niet waarschijnlijk en zal ook de hypotheekrente naar verwachting niet substantieel dalen.

De verwachte economische groei voor 2024 is 1,5%. Daarbij blijft de werkloosheid met 4% laag. De aanhoudende spanning op de arbeidsmarkt raakt ook de bouwsector. De bouwkosten zijn in 2022 met 9%<sup>21</sup> toegenomen, waarna de prijsstijgingen in 2023 weer afnamen en invoerprijzen voor een aantal belangrijke materialen inmiddels dalen.

We zien dat de afgesproken CAO-loonstijgingen een inhaalslag maken en de inflatie overtreffen. Voor 2024 verwacht het CPB een CAO-loonstijging van 5,6%. De koopkracht zal daarom naar verwachting met 1,8% toenemen in 2024 en ondanks de gestegen hypotheekrente is de leencapaciteit inmiddels weer gestegen. De prijzen voor bestaande koopwoningen nemen weer wat toe. De situatie voor nieuwbouw is daarmee echter

19 De gemeten CO<sub>2</sub>-uitstoot in de gebouwde omgeving komt uitsluitend voort uit het aardgasgebruik in woningen en utiliteitsgebouwen. Uitstoot door elektriciteitsgebruik in gebouwen wordt toegerekend aan de sector Elektriciteit.

20 CPB, MEV2024, 2023 geharmoniseerde consumentenprijsindex.

21 CBS, Inputprijsindex nieuwbouwwoningen.

nog niet meteen verbeterd. De aanpassing van bouwplannen aan de nieuwe omstandigheden lijkt ingezet, maar dit proces zal nog enige tijd duren.

### Doorbouwen tijdens de dip

We hebben onszelf de taak gegeven om gezamenlijk 981.000 woningen te realiseren tot en met 2030. Bij het uitkomen van de NWBA vond ongeveer 43% van de nieuwbouw plaats in het betaalbare segment. Dit is niet genoeg, omdat juist in het betaalbare segment de vraag groot is. Daarom hebben we als doel gesteld dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn en een groot deel ook nog eens geschikt voor ouderen zodat ze kunnen doorstromen naar een passende woning.

Onderzoeksbureau ABF Research<sup>22</sup> verwacht een daling van de bouwproductie in 2024 met 7,4%, met 11,4% in 2025 en na 2025 weer herstel. Deze prognose is gebaseerd op de economische omstandigheden, de daling van het aantal verleende vergunningen en de daling van het aantal woningen in aanbouw. De voorzichtige stabilisatie van de rente en de loonstijging zorgen ervoor dat de daling van de prijzen van bestaande koopwoningen naar verwachting achter de rug is. Ook de stijging van de bouwkosten lijkt grotendeels achter de rug. Dit zal naar verwachting met vertraging doorwerken in het weer aantrekken van de vergunningverlening en de start-bouw van woningbouwprojecten. Om herstel verder op gang te brengen moet de prijs van nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw gunstiger worden. Bouwplannen moeten daarom aangepast worden aan de nieuwe marktomstandigheden, door kwaliteit en prijsstelling aan te passen. Nieuwbouwwoningen die recenter in aanbod zijn gekomen en al meer zijn afgestemd op de veranderde markt (naar meer betaalbare en kleinere woningtypen), verkopen beter dan het nog lopende oudere aanbod. Uit de data van NVM/Brainbay blijkt ook dat er sprake is van een voorzichtig herstel van de verkoop van nieuwbouwoopwoningen (zie figuur 3).



<sup>22</sup> ABF, Primos 2023.

Gezien de daling van de vergunningen en start-bouw over de afgelopen periode is er in 2024 en 2025 een dip in de realisatie van nieuwbouw te verwachten. Daarom hebben we dit voorjaar extra beleid aangekondigd om alles op alles te zetten om de woningbouw zo snel mogelijk vlot te trekken.

Ten eerste vraagt dit maximale inzet van alle partijen om de gemaakte afspraken uit de regionale woondeals ook echt te gaan realiseren. Dat betekent: snel starten met de bouw op locaties die inmiddels vergund zijn én snel vergunnen wat gebouwd kan worden. Om de woningbouwopgave te realiseren moeten alle kansrijke locaties benut worden, binnenstedelijk én buitenstedelijk. Samen met de andere partijen zetten we in op het creëren van doorbraken op bestaande locaties en op alternatieve locaties als bestaande locaties vertraging oplopen. Dit gaat via het aanpakken van knelpunten in de landelijke en regionale versnellingsstafels. Om de versterking van de regio's wettelijk te verankeren is de wet Regie op de volkshuisvesting nodig.

Daarnaast heeft het kabinet extra middelen gereserveerd om de dip in de woningbouw zoveel mogelijk te voorkomen. Om te voorkomen dat projecten die op het punt staan om te starten in de knel komen heeft het kabinet de start-bouwimpuls aangekondigd. Hiervoor is in totaal 300 miljoen euro gereserveerd. Er zijn in totaal meer dan 800 aanvragen ingediend voor in totaal 85.000 woningen in projecten die op korte termijn kunnen starten met bouwen. Daarnaast zetten we ruim 300 miljoen euro extra in voor het stimuleren van flexwoningen die snel gerealiseerd kunnen worden. Verder loopt momenteel een onderzoek naar hoe een doorbouwgarantie het meest effectief vormgegeven kan worden in deze markt. In hoofdstuk 2 staat de stand van zaken van de gehele beleidsaanpak voor woningbouw beschreven.

### Investeringsbereidheid op peil houden

Om door te blijven bouwen zijn ook investeerders in de huursector nodig. Zij ondervinden de veranderde marktcondities en merken de effecten van (nieuw) beleid zoals vaste huurcontracten die weer de norm worden, het overheidsbeleid rond box 3 en de voorgenomen regulering van de middenhuur. Kabinet en investeerders voeren een intensiever gesprek om de onzekerheid over het beleid weg te nemen en de aantrekkelijkheid van Nederland als land om in te investeren te versterken.

Het wetsvoorstel Betaalbare huur heeft uiteraard invloed op de business case van verhuurders en daarmee mogelijk ook op de nieuwbouw. Een deel van hen kan besluiten om de woning niet meer te verhuren maar te verkopen, zeker als ze te maken krijgen met fiscale veranderingen en rentestijgingen van verhuurhypotheken. Grotere



verhuurders, zoals pensioenfondsen, bouwen vooral nieuwe huurwoningen. Het is belangrijk dat het voldoende aantrekkelijk blijft om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Bij de vormgeving van de regulering is hier rekening mee gehouden. Zo moderniseren we het woningwaarderingstelsel, waardoor kwaliteit beter wordt gewaardeerd en beter aansluit bij de kwaliteit van woningen die nu worden gebouwd. Een onderdeel hiervan is dat goede energie-labels meer punten krijgen en slechte energielabels aftrekpunten. Ook komt er een tijdelijke opslag van 10% op de maximale huurprijs voor nieuwgebouwde woningen<sup>23</sup>.

### **Uitdaging voor woningbouw door woningcorporaties**

Mensen moeten vaak lang wachten op een sociale huurwoning. Daarom is het belangrijk dat woningcorporaties hun productie opvoeren, zoals overeengekomen in de Nationale prestatieafspraken. Voor de periode tot 2030 is daarvoor voldoende financiële ruimte beschikbaar. In 2024 actualiseren we de Nationale prestatieafspraken, waarbij we zorgen voor evenwichtige afspraken over huurbeleid en het realiseren van de investeringsopgave.

De afgelopen jaren is gebleken dat corporaties een substantieel deel van alle plannen in de dpi-prognoses niet realiseren. Daarvoor zijn veel oorzaken aan te

<sup>23</sup> Stand van zaken wetsvoorstel betaalbare huur, Tweede Kamer, 9 november.

wijzen<sup>24</sup>, zoals vertraging bij het verwerven van locaties en het doorlopen van procedures, stijgende bouwkosten en gebrek aan personele capaciteit bij corporaties en gemeenten.

Deze belemmeringen zijn voor ieder project anders en moeten vooral op lokaal niveau opgelost worden. De regionale woondeals, met hun vertaling naar lokale opgaven, geven extra urgentie aan het versnellen van de woningproductie door corporaties. We intensiveren in 2024 de monitoring van nieuwbouw door corporaties op nationaal, regionaal en lokaal niveau, onder andere op basis van nieuwe informatie van corporaties.

De Autoriteit woningcorporaties<sup>25</sup> heeft aangegeven dat corporaties niet voldoende grondposities hebben om de opgave volledig te kunnen realiseren. Wij doen onderzoek naar de knelpunten bij het verwerven van grondposities en naar de meest effectieve maatregelen om meer ruimte te creëren voor het verwerven van grondposities door woningcorporaties. In hoofdstuk 8 gaan we verder in op de woningbouw door corporaties.

<sup>24</sup> Eindrapport Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporaties, <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2021/02/05/eindrapport-realisatiekracht-nieuwbouw-woningcorporaties> Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties – Voorjaarsrapportage 2022 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties---voorjaarsrapportage-2022>.

<sup>25</sup> Staat van de corporatiesector 2022, Autoriteit woningcorporaties.



### **De betaalbaarheid voor huurders met lagere inkomens ondersteunen we door het huurbeleid en de wet Vereenvoudiging huurtoeslag**

In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken om de maximale huursomstijging voor corporatiewoningen voor drie jaar 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling te houden. Het aandeel van de huur in het inkomen zal hierdoor voor huurders van woningcorporaties gemiddeld iets verbeteren. Voor mensen die huurtoeslag ontvangen wordt een deel van de huurstijging gecompenseerd, omdat ook de huurtoeslag meestijgt.

Om de koopkracht van mensen met een laag inkomen te verbeteren, verhoogt het kabinet de huurtoeslag structureel met ruim 30 euro per maand vanaf 2024. Als het wetsvoorstel Vereenvoudiging huurtoeslag wordt aangenomen, verbetert de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor 117.000 huishoudens, omdat zij recht krijgen op huurtoeslag. De afschaffing van de maximale huurgrens in de huurtoeslag draagt bij aan de betaalbaarheid voor een groep die juist in de knel zit omdat ze met een laag inkomen een dure huur betalen. Tenslotte is in de Nationale prestatieafspraken afgesproken dat huurders van corporatiewoningen, waarvan de woning wordt geïsoleerd, daarvoor geen huurverhoging krijgen.

### **Wetsvoorstel Betaalbare huur zorgt ervoor dat huurders niet te veel betalen**

Om huurders weer een prijs te laten betalen die past bij de kwaliteit van hun woning, breiden we met het wetsvoorstel Betaalbare huur, dat op 1-7-2024 ingaat, de huurprijsregulering uit naar het middensegment (woningen tot ongeveer 1.123 euro). Doordat het woningwaarderingssysteem dwingend wordt, moeten verhuurders zich gaan houden aan de maximale huurprijzen die het woningwaarderingssysteem voorschrijft en kunnen gemeenten gaan handhaven. Hierdoor zorgen we ervoor dat huurders niet te veel betalen voor een geregleerde woning.

Het wetsvoorstel Betaalbare huur verbetert de betaalbaarheid voor de huishoudens die wonen in woningen die eigenlijk tot het sociale huursegment behoren. Door het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem wordt van circa 163.000 woningen de huur met gemiddeld 145 euro verlaagd.

Ook in de huidige vrije huursector tot 1.123 euro (prijsspeil juli 2023) worden door het wetsvoorstel Betaalbare huur de aanvangshuren voor nieuwe bewoners geregleerd op basis van het gemoderniseerde woningwaarderingssysteem. Deze woningen kunnen dan ook worden toegewezen aan woningzoekende middeninkomens, de groep die het hardst opzoek is naar betaalbare middenhuurwoningen. Dit onderdeel van het wetsvoorstel Betaalbare huur verlaagt de huur van nog eens 157.000 woningen met circa 240 euro per maand. Voor bijvoorbeeld alleen-



staanden met een lager middeninkomen betekent dat een daling van de netto huurquote van 40% naar 34%, voor een paar met een hoger middeninkomen van 24% naar 21%. In het hoofdstuk Betaalbaar wonen worden de effecten van het wetsvoorstel betaalbare huur verder toegelicht.

### Leefbaarheid en veiligheid

Gemeenten en corporaties kunnen bij de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad integrale plannen maken om ook de leefbaarheid van wijken te verbeteren. Door het afschaffen van de markttoets kunnen corporaties eenvoudiger middenhuurwoningen realiseren, waardoor meer gemengde wijken kunnen ontstaan. Wijken met een slechte score op leefbaarheid en veiligheid hebben soms een relatief groot aantal particuliere huurwoningen.

Crises en negatieve trends raken de twintig focusgebieden vaak harder dan de rest van het land. Zowel op het vlak van de fysieke leefomgeving als op leefbaarheid in het algemeen. Een eerste schatting van aanvragen van het Tijdelijk Noodfonds Energie laat bijvoorbeeld zien dat de focusgebieden zwaar oververtegenwoordigd zijn in aantallen aanvragen.

De maatregelen die we nemen om de verduurzaming van de particuliere huursector te stimuleren, bestrijden niet alleen de energie-armoede maar komen ook ten goede aan de leefbaarheid.

### Verduurzaming: CO<sub>2</sub>-uitstoot in de sector gebouwde omgeving

De doelstelling voor de indicatieve restuitstoot van CO<sub>2</sub> in 2030 voor de sector gebouwde omgeving is 13,2 Mton. In 2022 is de uitstoot al teruggebracht tot 19,6 Mton, wat neerkomt op een reductie van 35% ten opzichte van 1990. Het in 2030 uitkomen op een restuitstoot van 13,2 Mton, vraagt om een verdere reductie van 33% ten opzichte van 2022.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) raamt in de Klimaat- en Energieverkenning (KEV) jaarlijks het resultaat in 2030. In de KEV 2023 komt het PBL uit op een restuitstoot van 12 tot 18 Mton in 2030 (zie onderstaande figuur). De doelstelling ligt volgens het PBL dus binnen bereik, ook gezien de intensivering van de beleidsinzet. De onderzoekers van het PBL hebben daarbij wel verondersteld dat alle beleidsmaatregelen volledig worden uitgewerkt en dat overige randvoorwaarden (zoals energiebesparing door gedrag of de ontwikkeling van energieprijzen) gunstig uitpakken. In 2022 is een grote besparing op aardgasverbruik gerealiseerd door zuiniger stookgedrag. Het is onzeker wat op de langere termijn voor vermindering te verwachten is van zuiniger

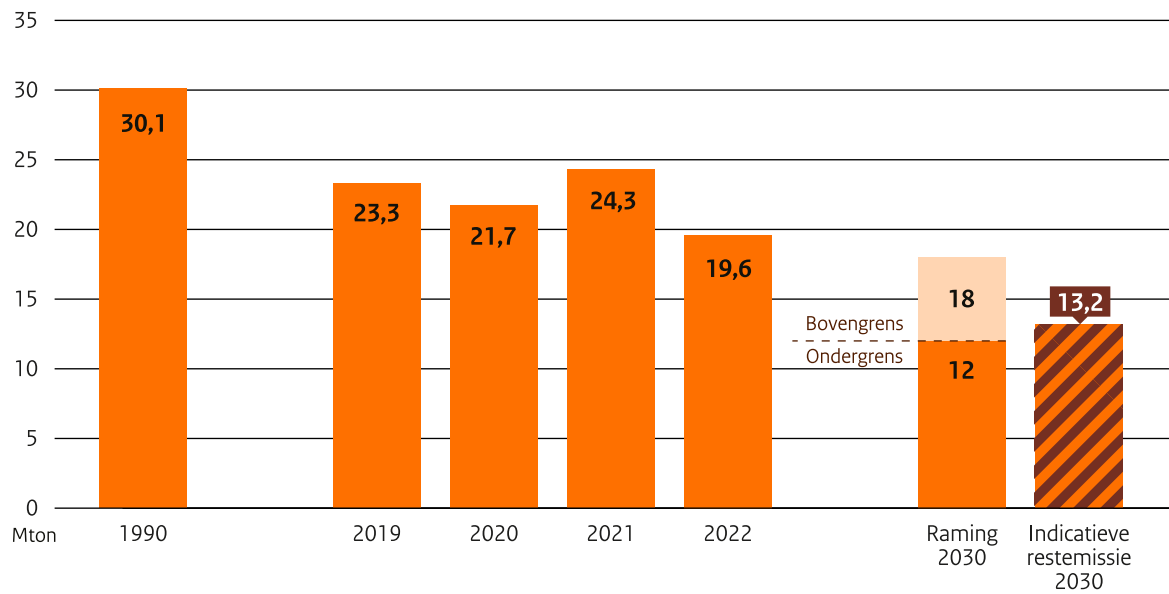
## De doelstelling voor de indicatieve restuitstoot van CO<sub>2</sub> in 2030 voor de sector gebouwde omgeving is 13,2 Mton

stookgedrag. Het PBL gaat in de KEV 2023 uit van 5% met daaromheen een bandbreedte van 0 tot 10%. Met het wetsvoorstel Betaalbare huur zorgen we dat investeren in duurzame nieuwbouw lonender wordt door meer punten voor duurzaamheid toe te kennen binnen het woningwaarderingstelsel. Ook de recent bijgestelde leennormen stimuleren investeringen in duurzame en energiezuinige woningen.

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de uitstoot van broeikasgassen in de sector gebouwde omgeving van 1990 tot 2022 aangegeven, afgezet tegen het beleidsdoel voor 2030: de indicatieve restuitstoot van 13,2 Mton.

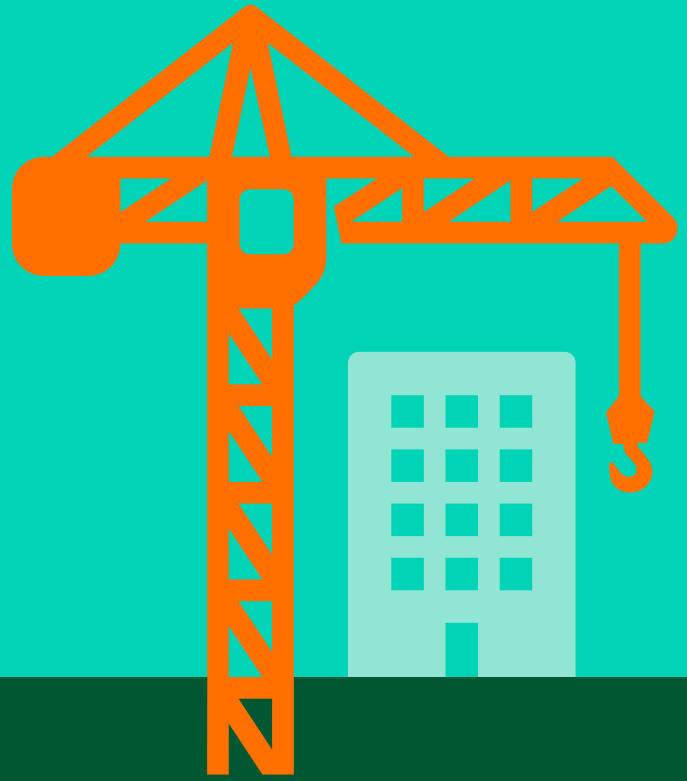


**FIGUUR 12** Uitstoot CO<sub>2</sub> gebouwde omgeving

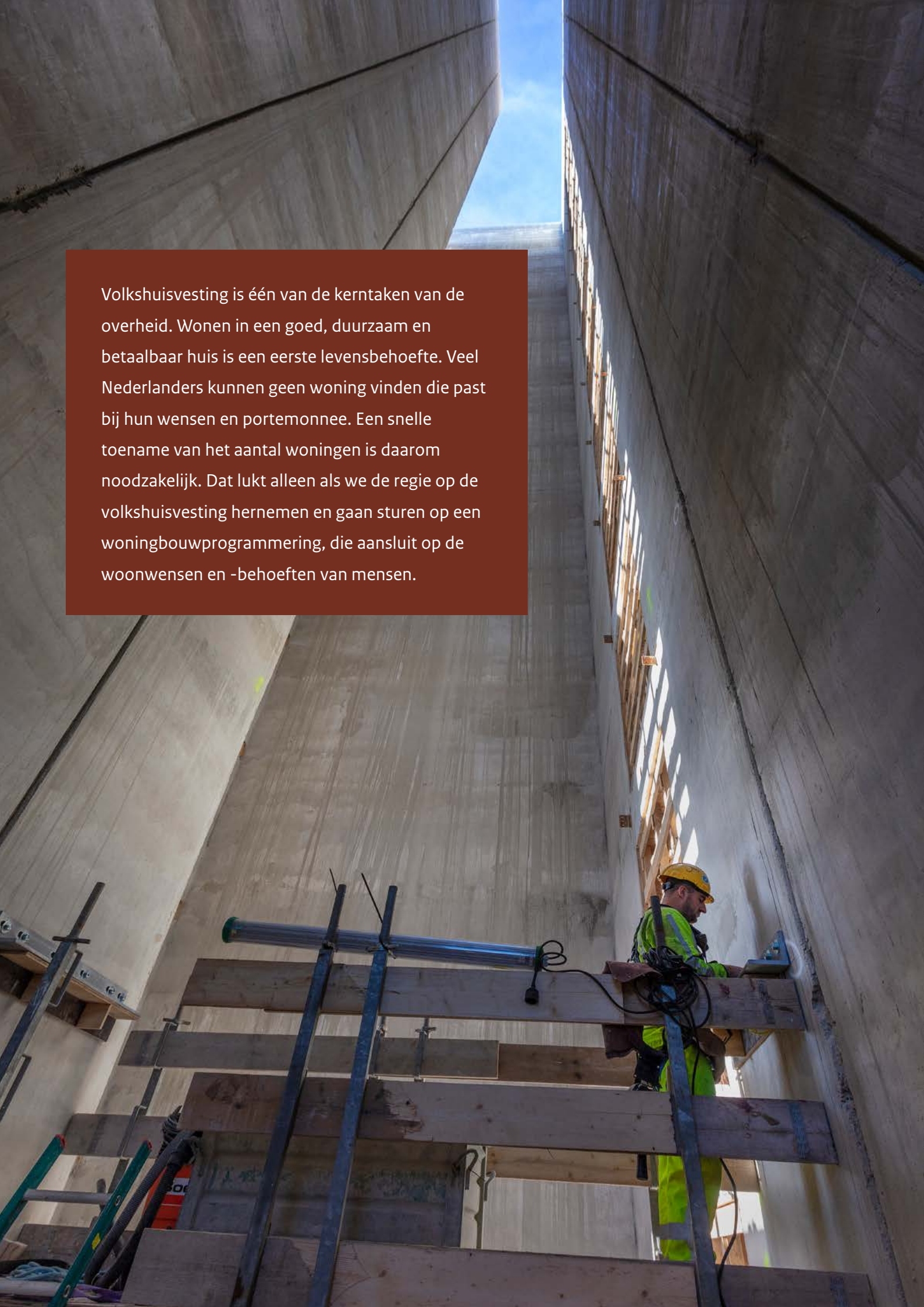


Bron: PBL, 2023

2



**WONINGBOUW**



Volkshuisvesting is één van de kerntaken van de overheid. Wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis is een eerste levensbehoefte. Veel Nederlanders kunnen geen woning vinden die past bij hun wensen en portemonnee. Een snelle toename van het aantal woningen is daarom noodzakelijk. Dat lukt alleen als we de regie op de volkshuisvesting hernemen en gaan sturen op een woningbouwprogrammering, die aansluit op de woonwensen en -behoeften van mensen.



## Doelen

- › De realisatie van 981.000 woningen tot en met 2030;
- › Een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing);
- › Het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.



## Actielijnen

- › Versterken van de regie op de volkshuisvesting;
- › Versnellen van bouwinitiatief naar realisatie;
- › Stimuleren van snelle woningbouw;
- › Grootschalige woningbouw.



## Resultaten

- › Er zijn meer woningen beschikbaar gekomen. In 2022 en 2023 zullen bij het huidige bouwtempo in totaal ongeveer 180 duizend woningen worden gerealiseerd. Dit zou betekenen dat er nog ongeveer 800 duizend woningen moeten worden gerealiseerd in de periode 2024 tot en met 2030.
- › Begin 2023 zijn in heel Nederland woondeals gesloten tussen Rijk, provincies en gemeenten. Met deze afspraken is voor het hele land duidelijk hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd. In alle woondeals worden regionale versnellingstafels opgezet om woningbouwprojecten te versnellen en op gang te houden.
- › In 2023 is 117 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het financieel haalbaar maken van woningbouwprojecten voor gemeenten via de vijfde tranche van de woningbouwimpuls. Hiermee worden nog eens bijna 20 duizend woningen gerealiseerd waarvan 68% betaalbaar.
- › Om zoveel mogelijk te voorkomen dat woningbouwprojecten door veranderende omstandigheden niet van start gaan met bouwen, is dit jaar 300 miljoen euro beschikbaar gesteld voor een Startbouwimpuls. Hiermee kunnen naar schatting ongeveer 30 duizend woningen worden gerealiseerd.
- › Begin 2023 is het Plan van aanpak Versnellen Processen en Procedures uitgebracht. Dit plan richt zich op het verkorten van de doorlooptijd van de ontwikkeling van een woningbouwproject.
- › In juni 2023 zijn in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving afspraken gemaakt over de inzet van middelen van het gebiedsbudget van 475 miljoen euro voor de gebiedsontwikkeling van 17 grootschalige woningbouwlocaties.



## Actielijn 1

### Versterken van regie op de volkshuisvesting

Regie betekent dat iedere partij weet wat zij moet doen zodat er voldoende woningen op de juiste plek komen te staan, die bovendien voor veel Nederlanders te betalen zijn en ook toekomstbestendig zijn. Corporaties en marktpartijen krijgen hierdoor méér langjarige zekerheid, waardoor zij kunnen investeren en innoveren.

### We doen het samen

Op 13 oktober 2022 hebben het Rijk en de twaalf provincies bestuurlijke afspraken gemaakt over het aandeel van provincies in de woningbouwopgave. Dit zijn de zogenaamde provinciale woningbouwafspraken. Samen met provincies spannen wij ons in om ruim 900.000 woningen te realiseren tot en met 2030. Met deze afspraken is per provincie duidelijk hoeveel woningen er in de periode 2022 tot en met 2030 jaarlijks gebouwd gaan worden, hoeveel daarvan betaalbaar zijn én hoeveel daarvan corporatiewoningen zijn. De provinciale afspraken zijn in de periode december 2022 tot en met april 2023 verder uitgewerkt in 35 regionale woondeals. Deze regionale woondeals bevatten afspraken over de bouwopgave op regionaal niveau en de versnelling daarvan. De 35 woondeals tellen op tot 936.000 woningen. Er zijn voor meer dan 70% concrete locaties opgenomen in de woondeals.

Uit de nieuwe PRIMOS-rapportage (2023)<sup>1</sup> blijkt dat, onder andere door hoger dan verwachte bevolkingsgroei en huishoudensverdunding, er in de periode 2022-2030 zo'n 45.000 woningen extra nodig zijn om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau, namelijk een tekort van 2%. De totale opgave wordt daarmee het realiseren van 981.000 woningen tot en met 2030. Dit betekent dus dat we sneller én meer woningen moeten realiseren om het tekort aan de benodigde woningen terug te brengen naar 2% in 2030. Doordat de totale opgave is gestegen is voor de resterende jaren tot en met 2030 een hogere realisatie per jaar nodig dan 100.000 woningen per jaar. Bovendien zullen voor jaren dat de realisatie van het aantal woningen lager uitvalt een hogere realisatie nodig zijn in de jaren daarna.

Het grootste deel van de benodigde woningen komt binnen de bebouwde kom, oftewel binnenstedelijk. Met de huidige bevolkingsgroei én de ruimte die er binnen bestaand gebied ook nodig is voor economie, maatschappelijke voorzieningen en groen, kunnen we niet voorkomen dat we op sommige plekken ook buiten de bebouwde kom moeten bouwen (buitenstedelijk). Daarom maken we meer ruimte voor kleinschalige ontwikkeling in dorpen en kleinere kernen in alle regio's. Dit is van belang voor de woningbouwopgave, maar ook voor de vitaliteit en leefbaarheid van kleine kernen. Hiermee kunnen we ook aansluiten bij specifieke vragen van bepaalde groepen mensen, zoals ouderen die graag willen verhuizen naar een kleinere, comfortabele woning in dezelfde plaats als waar ze nu wonen.

<sup>1</sup> ABF Research (2023). *Primos-prognose 2023*. Verkregen via: [Rapportage Primos-prognose 2023](#).

## Afspraken

Eind 2023 maken we met alle provincies afspraken over de extra opgave voor de woningbouw. In de woondeals is afgesproken dat deze herijkt worden op basis van de nieuwste prognoses van de woningbouwbehoefte. Ook kijken we samen naar mogelijkheden om te versnellen door locaties eerder te realiseren. Daarbij bespreken we met gemeenten ook de mogelijkheden om ruimte te bieden voor kleinschalige woningbouwlocaties aan de randen van steden en dorpen.

## Actielijn 2

### Sneller van initiatief naar realisatie

Op dit moment duurt de ontwikkeling van een woningbouwproject gemiddeld tien jaar. Dat is te lang voor mensen die op zoek zijn naar een woning. Het moet en kan korter. Om met de hele bouwsector te versnellen en sneller naar daadwerkelijk realiseren over te gaan – en dus de doorlooptijd te verkorten – is begin 2023 het Plan van aanpak Versnellen Processen en Procedures Woningbouw<sup>2</sup> gepubliceerd. Dit plan richt zich op vier thema's, die onderstaand nader zijn uitgewerkt. We willen snellere woningbouw mogelijk maken, met daarbij aandacht voor de kwaliteit van deze woningen. Hierdoor kunnen woningzoekenden op termijn makkelijker een woning vinden dan nu het geval is.

#### Versnellingstafels

In 2023 zijn de regionale versnellingstafels en de landelijke versnellingstafel van start gegaan. Aan de regionale versnellingstafels zoeken marktpartijen, corporaties en gemeenten naar oplossingen voor knelpunten. Daar waar nodig hakken zij knopen door over herprioritering van locaties. Knelpunten die in meerdere regio's spelen of die om een landelijke oplossing vragen, kunnen worden opgeschaald naar de landelijke versnellingstafel. De landelijke versnellingstafel ondersteunt overheden, woningcorporaties en woningmarktpartijen bij het realiseren van de gemaakte bestuurlijke woningbouwafspraken, mogelijke versnellingsopties en de aanpak daarvan.

#### Pilot parallel plannen

Om te komen tot een efficiëntere werkwijze is recentelijk een pilot met het parallel schakelen van de planning gestart. Het doel hiervan is dat de fase van het initiatief

van een project tot de daadwerkelijke start van de bouw, wordt verkort van zes jaar naar twee jaar. De gemeenten Alphen aan den Rijn, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Teylingen testen en ontwikkelen in de komende periode samen met de betrokken ontwikkelaars het principe van parallel plannen in de praktijk, om sneller bouwplannen te kunnen realiseren. Vier woningbouwprojecten en drie projecten binnen de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties worden intensief begeleid bij het testen en doorontwikkelen van een nieuwe werkwijze in de planfase, waarbij processen gelijktijdig en integraal worden uitgevoerd, in plaats van na elkaar (en dus volgorde). De lessen uit de pilots worden actief gedeeld, zodat deze versnelde werkwijze steeds gebruikelijker wordt.

#### Aanpak capaciteitsproblematiek

Capaciteitstekorten worden vaak genoemd als belangrijke oorzaak voor vertraging van de woningbouw. Daarom zijn wij gestart met het werken aan een brede, duurzame aanpak van de capaciteitsproblematiek bij medeoverheden. Wij stellen deze aanpak samen met de VNG en het IPO op en stellen de aanpak naar verwachting eind dit jaar vast. Het uitgangspunt bij deze aanpak is dat we slimmer met capaciteit om moeten gaan om de doelstellingen te kunnen blijven behalen, gegeven de krappe arbeidsmarkt. Daarnaast kunnen gemeenten bij provincies een beroep doen op de flexpoolregeling, waarvoor dit jaar 10 miljoen euro extra door het Rijk beschikbaar is gesteld. Gemeenten kunnen voor flexibele inzet van capaciteit en expertise een aanvraag voor de flexpoolregeling indienen. Op deze manier komt er in de regio extra deskundigheid, om daar waar nodig te helpen in de voorfase van woningbouw.

#### Woningzoekenden een stem geven

Wij willen woningzoekenden een prominenter rol geven in het woningbouwproces, zodat er meer aandacht komt voor het snel realiseren van woningen. In plan- en besluitvorming van projecten worden nu vooral mensen en partijen gehoord die tégen een project zijn. Niet alle belanghebbenden hebben een plek aan tafel. Het belang van woningzoekenden wordt beter geborgd in

<sup>2</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023). *Plan van aanpak Versnellen processen en procedures woningbouw*. Verkregen via: [Plan van aanpak Versnellen processen en procedures woningbouw | Rapport | Rijksoverheid.nl](#).

participatietrajecten, processen en procedures door woningzoekenden een stem en een gezicht te geven.

### Versnelling bezwaar en beroep

Ook werken we aan versnellingen in de fase van bezwaar en beroep. In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is een aantal voorstellen opgenomen om versnellingen aan te brengen in de beroepsprocedure. Via dit wetsvoorstel wordt in de Omgevingswet een grondslag opgenomen om besluiten voor projecten aan te wijzen, waarvan de versnelde uitvoering gewenst is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Daarbij gaat het om de volgende procedurele versnellingen:

- beroep in één instantie;
- uitspraak door de bestuursrechter binnen zes maanden;
- voorschrijven van versnelde behandeling van het beroep;
- uitsluiten van de mogelijkheid tot het instellen van pro-forma beroep.

Het wetsvoorstel is op 18 juli 2023 ter advisering aan de Afdeling Advisering van de Raad van State aangeboden.

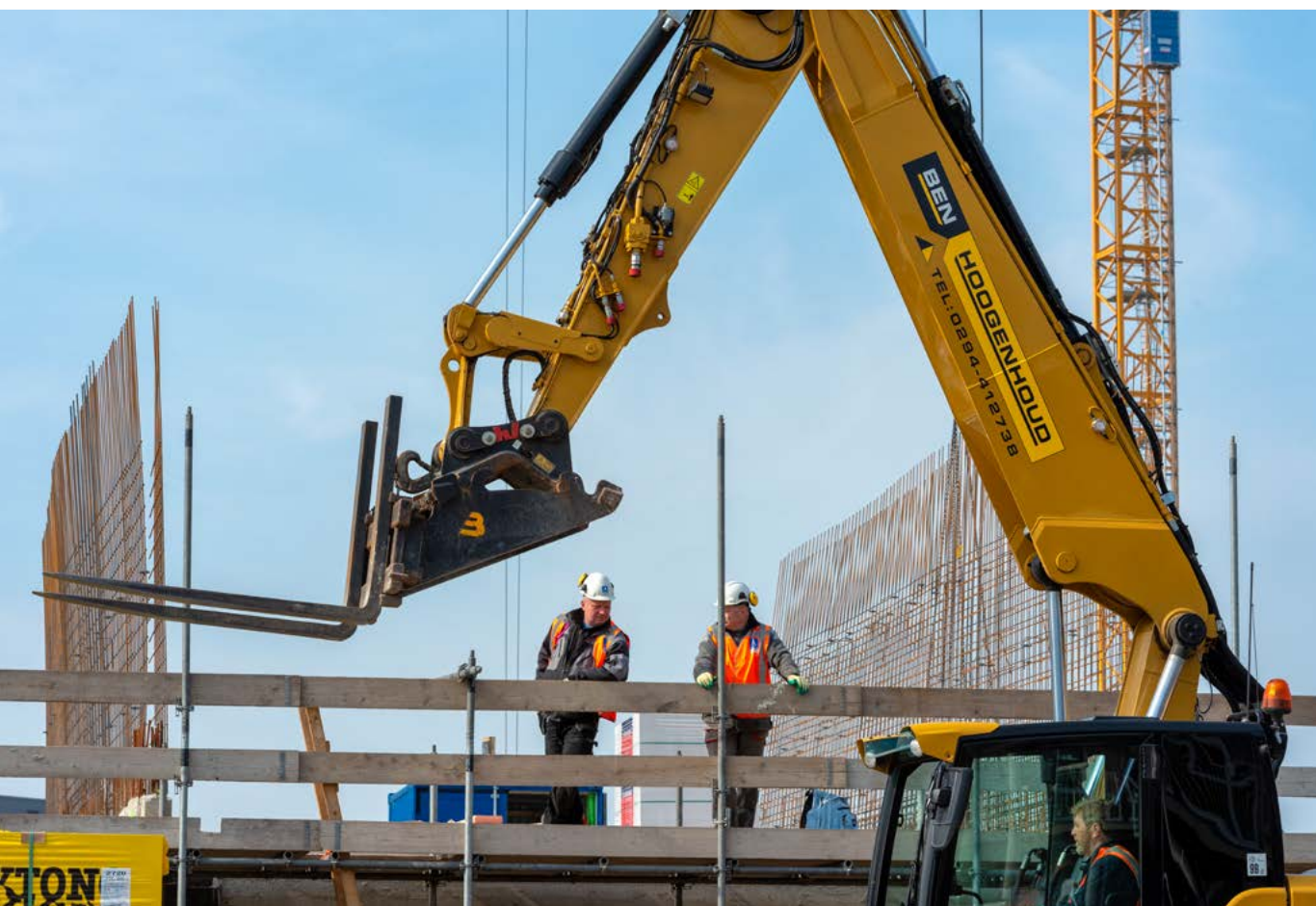
Daarnaast is gestart met het opstellen van de algemene maatregelen van bestuur.

### Kritische succesfactoren

In het programma Woningbouw is aangegeven dat we werken aan duidelijkheid en voortgang op andere kritische succesfactoren zoals stikstof, water en bodem, energie en geluid. Op deze manier is er lokaal voldoende ruimte voor woningbouw, rekening houdend met andere ruimtelijke afwegingen. Over deze punten wordt ook gesproken op de regionale en landelijke versnellingstafels.

Het stikstofregistratiesysteem (ook wel SSRS-bank) wordt opnieuw gevuld met stikstofruimte.

Woningbouwprojecten, die te maken hebben met een stikstofknelpunt, kunnen een beroep doen op deze stikstofruimte en zo doorgang vinden. Tevens loopt een haalbaarheidsonderzoek voor een generieke voortoets die de vertragende werking van stikstof moet beperken. Eind 2023/begin 2024 wordt hierover meer bekend gemaakt. Tot slot wordt via het programma Schoon en Emissieloos Bouwen fors geïnvesteerd in de versnelde







verduurzaming van de bouw. Een schonere bouw verkleint immers de kans op stikstofknelpunten in de bouwfase.

Voor klimaatadaptief bouwen werken we samen met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) aan het Ruimtelijk Afwegingskader en de Maatlat. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven over waar en hoe er klimaatadaptief gebouwd kan worden. Deze instrumenten geven inzicht in welke inspanningen kunnen worden ingezet, zodat woningbouw toch kan worden gerealiseerd.

Op verschillende locaties met een hoge geluidsbelasting kijken we in samenhang hoe woningbouw mogelijk kan zijn. Zo loopt in samenwerking met I&W en de gemeente Haarlemmermeer een onderzoek naar geluïsadaptieve bouw. Inzichten hieruit kunnen we toepassen op locaties in de omgeving van Schiphol, zoals Kronenburg en Rijsenhout.

De congestie op het elektriciteitsnet zal de komende jaren nog niet zijn opgelost en heeft daarmee ook impact op de woningbouw. Wij nemen, samen met het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK), maatregelen om de impact op de woningbouw te beperken en waar mogelijk zelfs helemaal weg te nemen. Mogelijke maatregelen die we kunnen nemen zijn onder andere:

- Alle woningbouwpartners gaan om tafel om planningen te delen voor de komende jaren, waarin ook de energiebehoefte van de nieuwbouw zo snel mogelijk duidelijk wordt;
- Onderzoeken of de warmteoplossingen van bestaande plannen kunnen worden gewijzigd, zodat de energiebehoefte afneemt. Dit zou alleen nodig moeten zijn in gebieden waar congestie dreigt en de woningbouw in gevaar komt én als dit kan zonder vertraging van het plan.

### Actielijn 3

## Het stimuleren van snelle woningbouw

Deze actielijn is gericht op het stimuleren van het versnellen van de woningbouw. Hiervoor zetten we verschillende instrumenten in, die hieronder afzonderlijk zijn toegelicht.

#### Startbouwimpuls

Door veranderde omstandigheden – gestegen rente, gestegen bouwkosten en toegenomen bevolkingsgroei – wordt het steeds moeilijker om nieuwe woningen te bouwen. Daarom is de Startbouwimpuls in het leven geroepen. De Startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rondrekenen. Daardoor dreigen deze projecten te vertragen of on hold te worden gezet.

Nog in 2023 komt 300 miljoen euro beschikbaar om door te blijven bouwen en de verwachte terugval van woningbouw de komende jaren te beperken. Dat is goed nieuws voor woningzoekenden, aangezien hiermee vertraging of afstel van projecten voorkomen wordt.<sup>3</sup>

#### Woningbouwimpuls

Woningbouw vraagt van gemeenten forse investeringen in grond en infrastructuur. Deze kosten kunnen gemeenten niet altijd volledig opbrengen of verhalen op de projectontwikkelaar. Grondexploitaties voor woningbouw, oftewel de begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten in beeld te brengen, blijken anno 2023 over het algemeen niet rendabel.

<sup>3</sup> Gemeenten konden zich tot uiterlijk 13 oktober 2023 aanmelden voor de specifieke uitkering (SPUK), waarna direct het beoordelingsproces is gestart. De toekenning van de projecten wordt eind 2023 bekend gemaakt.

---

## Als we ook na 2030 voldoende woningen willen realiseren, is het noodzakelijk nu al te gaan zoeken naar goede locaties

---

Met de Woningbouwimpuls zorgen we ervoor dat méér woningbouwprojecten financieel haalbaar worden en gerealiseerd kunnen worden. Het doel van de Woningbouwimpuls is het snelle realiseren van meer betaalbare woningen. Daarom wordt ingezet op enerzijds projecten met tenminste 50% betaalbare woningen, en anderzijds op projecten die binnen 10 jaar worden gerealiseerd. Betaalbare woningen zijn in 2023<sup>4</sup> woningen in de sociale huursector, middenhuurwoningen en koopwoningen tot 355.000 euro. In 2023 is de vijfde ronde van de Woningbouwimpuls afgerond. Hiermee is 117,6 miljoen euro (inclusief BTW) beschikbaar gesteld. Het bedrag wordt verdeeld over 28 aanvragen, die met elkaar goed zijn voor de bouw van 19.635 nieuwe woningen. Daarvan valt 68% in de categorie betaalbaar.

Gezamenlijk leveren de eerste vijf rondes van de Woningbouwimpuls in totaal 184.367 nieuwe woningen, waarvan het merendeel betaalbaar (65%). Veel projecten, die verdeeld zijn over het hele land, hebben daarnaast aandacht voor woningen voor starters, senioren, studenten en andere aandachtsgroepen. De zesde ronde van de Woningbouwimpuls start medio december.

### Transformatiefaciliteit

De Transformatiefaciliteit is een leenfaciliteit bestemd voor ontwikkelende partijen in de bouw om (voormalige) bedrijfs- en industrielocaties naar woningen te kunnen ombouwen (transformeren). We hebben hiervoor tot nu toe 80 miljoen euro beschikbaar gesteld. De Transformatiefaciliteit is gericht op de financiering van de vóórfase van transformaties. In deze fase is vaak nog veel onzekerheid over de realisatie, aangezien er nog geen planologische zekerheden, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, zijn afgegeven.

---

<sup>4</sup> Deze grens wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 390.000 euro.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (afgekort: SVn) heeft bovenstaande 80 miljoen euro als subsidie ontvangen. Hiermee heeft SVn sinds 2019 aan diverse ontwikkelaars leningen kunnen verstrekken om de kans op de start van transformatieprojecten te vergroten. In de eerste helft van 2023 bedroeg het aantal te ontwikkelen woningen in de door SVn gefinancierde projecten in totaal 5.132 woningen, waarvan 58% betaalbaar en 42% vrije sector huur en koop boven de maximale NHG-grens. De transformatiefaciliteit wordt eind 2023 geëvalueerd; het resultaat wordt in het eerste kwartaal van 2024 bekend gemaakt.

### Tweede stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen

Voor de tweede stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen is in totaal 282 miljoen euro vrijgemaakt om de bouw van verplaatsbare woningen meerdere jaren te kunnen ondersteunen. Meer specifiek ondersteunt de regeling woningbouwprojecten met in totaal ruim 36.000 extra verplaatsbare woningen in de periode 2023-2026. De nieuwe regeling wordt bij goedkeuring door het parlement op korte termijn opengesteld. Via deze regeling kunnen gemeenten een bijdrage tot 7.800 euro per woning en tot 5 miljoen euro per gemeente in de niet-sluitende business case van projecten krijgen. Een voorwaarde is dat projecten in een ver genoeg stadium moeten zijn en zo meer kans hebben op daadwerkelijke en tijdige realisatie op korte termijn. De regeling is, zoals aangegeven, meerjarig en wordt drie keer per jaar opengesteld.

### Financiële en fysieke herplaatsingsgarantie verplaatsbare woningen

Een ander instrument is de financiële en fysieke herplaatsingsgarantie voor verplaatsbare woningen. Kort gezegd is de financiële herplaatsingsgarantie een middel om investeerders, zoals gemeenten en corporaties, garanties te geven dat zij niet alleen opdraaien voor financiële verliezen wanneer verplaatsbare woningen niet voor de maximale termijn geëxploiteerd kunnen worden. Met deze regeling kunnen naar verwachting garanties worden verstrekt voor 30.000 flexwoningen. Aanvragen voor de financiële herplaatsingsgarantie kunnen sinds 2 mei 2023 worden ingediend.

Naast de financiële herplaatsingsgarantie creëren we ook een fysieke herplaatsingsgarantie voor investeerders in flexwoningen. De fysieke herplaatsingsgarantie zorgt ervoor dat verplaatsbare woningen altijd een nieuwe plaats vinden wanneer zij moeten worden verplaatst na hun (eerste) locatie. Inmiddels hebben we intentie-overeenkomsten gesloten met een aantal gemeenten en



naar verwachting sluiten we voor het einde van het jaar de definitieve samenwerkingsovereenkomsten.

### Doorbouwgarantie

In oktober 2023 is er door de Tweede Kamer een amendement aangenomen om een doorbouwgarantie (dekking 175 miljoen euro in 2025) te ontwikkelen. Een variant is in 2020 uitgewerkt en momenteel loopt een onderzoek naar welke alternatieven het meest effectief zijn in de huidige markt. De eerste onderzoeksresultaten, specifiek toegespitst op deze doorbouwgarantie, worden nog dit jaar verwacht. Er loopt momenteel ook een Interbestuurlijk Beleidsonderzoek (IBO) 'Woningbouw en grond'. Ook in dat onderzoek zullen beleidsaanbevelingen worden opgenomen die de woningbouw moeten stimuleren.

Een doorbouwgarantiefonds moet ervoor zorgen dat bouwprojecten, die niet van de grond komen omdat er niet genoeg woningen verkocht zijn, toch doorgang vinden. Op dit moment wordt er met de bouw gestart als

minimaal 70% van de woningen binnen het project verkocht is.

Het instellen van het fonds duurt ongeveer een jaar. Gedurende deze periode wordt onder andere het toetsingskader opgesteld en vindt de juridische beoordeling (onder andere op staatssteunaspecten) plaats. Besluitvorming en vaststelling vindt vervolgens plaats via de voorjaarsbesluitvorming.

## Actielijn 4

### Grootschalige locaties

Grootschalige woningbouw is nodig in een aantal gebieden. Het woningtekort is daar zo groot, dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede en betaalbare woningen opleveren om voldoende bij te dragen aan de realisatie van 981.000 woningen tot en met 2030. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn. Waar de vorige actielijnen vooral gericht zijn op het versnellen van (bouw)processen, is deze actielijn gericht op kwantiteit in de vorm van grootschalige locaties.

### Woningen bij OV-knooppunten of in kanaalzones

Een eerste focuspunt is het realiseren van een groot aantal betaalbare woningen nabij OV-knooppunten of in kanaalzones. Door op deze locaties te bouwen, zorgen we er onder andere voor dat er voldoende voorzieningen in de buurt zijn, mensen veel verschillende mogelijkheden hebben om zich te kunnen verplaatsten en wonen en werken goed gecombineerd kunnen worden. Deze woningen realiseren we in grootschalige, toekomst-vaste gebieden met aandacht voor duurzaamheid, bedrijvigheid, mobiliteit en klimaatbestendigheid. We maken meerjarige afspraken over infrastructuur, ruimte en transport (MIRT) en nemen investeringsbeslissingen over infrastructuur, gekoppeld aan woningbouw. Ook komen er afspraken tussen gemeenten en marktpartijen over continuïteit van lange termijn investeringen in grootschalige woningbouwlocaties.<sup>5</sup>



<sup>5</sup> De verdeling van middelen wordt gerapporteerd. Gemaakte afspraken worden gepubliceerd op een nader te bepalen platform.

### Grootschalige woningbouw

Met grootschalige woningbouw worden woningen ontwikkeld op locaties waar plaats is vanaf ongeveer 3.000 woningen. Op basis van woningbouwpotentie enerzijds en de complexiteit van de opgave anderzijds hebben we in overleg met betrokken medeoverheden 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties vastgesteld in het voorjaar van 2022.

Vanuit het Rijk is er 7,5 miljard euro beschikbaar gesteld voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van nieuwe woningen in de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties en daarbuiten. Hiervan is 1,5 miljard euro bestemd voor de versnelling van woningbouwplannen in heel Nederland door kleine investeringen in bereikbaarheids- en infrastructuurmaatregelen. De resterende 6 miljard euro is bedoeld voor schaa sprongen, mobiliteitsmaatregelen en netwerkopgaven verbonden aan de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties. Daarnaast is voor het (deels) afdekken van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling in de 17 grootschalige woningbouwlocaties 475 miljoen euro beschikbaar gemaakt; dit is het zogeheten gebiedsbudget.

Over de inzet van deze middelen en het aantal te realiseren woningen, hebben we in juni 2023 de laatste afspraken gemaakt in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving. De middelen voor grootschalige woningbouw zijn zo ingezet dat zij leiden tot zoveel mogelijk goed bereikbare woningen. Een belangrijk resultaat zijn de wederzijds bindende afspraken die met de regio's zijn gemaakt. Deze afspraken gaan over het bereikbaar maken en ontsluiten van circa 400.000 nieuwe woningen tot en met 2030 in de 17 grootschalige woningbouwlocaties en daarbuiten met de 105 projecten in heel Nederland.

Om de afspraken voor grootschalige woningbouw te realiseren en nieuwe woningen toe te voegen in leefbare wijken, is het vergroten van de uitvoeringskracht voor de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties noodzakelijk. Het huidige woningtekort vergt van alle betrokken partijen een maximale inspanning om deze woningbouwlocaties snel te ontwikkelen. Met de betrokken gemeenten zijn wij via woondeals en MIRT-afspraken een langjarige relatie aangegaan. Het belang van deze locaties maakt dat onze actieve betrokkenheid op de ontwikkeling van deze locaties toeneemt, en ook in de komende jaren verder toe zal nemen.

Als we ook na 2030 voldoende woningen willen realiseren, is het noodzakelijk nu al te gaan zoeken naar goede locaties. Ook is het belangrijk dat de uiteindelijke besluitvorming integraal plaatsvindt in het kader van de Nota Ruimte. Voor de vormgeving hiervan redeneren we in lijn met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de mogelijk-



heden en onmogelijkheden van water- en bodemsturend en de (mobiliteits)netwerken, gezien de lagenbenadering voor het ruimtelijke systeem.

### Actievere betrokkenheid

Op de hierboven genoemde grootschalige locaties is sprake van een dusdanige grote en brede schaal van ontwikkeling, dat er als het ware nieuwe delen van steden worden gecreëerd waar mensen wonen, werken, leren en elkaar ontmoeten. De ontwikkeling van deze locaties vergt ook een specifieke aanpak met een actievere betrokkenheid van het Rijk. Er zijn – zoals aangekondigd in het Programma Woningbouw – regisseurs gebiedsontwikkeling aangesteld als aanjager van de planvorming voor de regio. Zij staan aan de lat om samen met de gemeenten de beleidsrealisatie aan te jagen met kennis en kunde en bij het zoeken naar gebied-specifieke (rijks) oplossingen. Zij staan met één been bij het Rijk en met één been in de regio. Daarnaast wordt de komende periode vanuit het ministerie van BZK ook geëxperimenteerd met verschillende arrangementen (financieel, bestuurlijk en operationeel) van actieve betrokkenheid voor beleidsrealisatie.

## Praktijkverhaal

# Voormalig kazerneterrein in Ede met WBI tweede tranche omgetoverd tot natuurinclusieve woonwijk Veluwse Poort

Aan de oostrand van Ede, tegen de Veluwe aan en vlakbij het station Ede-Wageningen, ligt de gebiedsontwikkeling Veluwse Poort. In deze nieuwe wijk zijn, mede dankzij een subsidie uit de tweede tranche van de Woningbouwimpuls, de eerste woningen opgeleverd. Het project had flink wat voeten in de aarde: er waren behoorlijke uitdagingen op het gebied van natuur, bereikbaarheid en duurzaamheid. De Veluwse Poort ligt naast het Natura 2000-gebied Veluwe, en dat is een bijzonder landschap met beschermde planten en dieren. Door de hoge natuurwaarde moest de transformatie van de kazernes naar woningen op een duurzame en natuurinclusieve manier plaatsvinden die ook nog eens betaalbare woningen zou moeten opleveren. Dat kon de gemeente niet alleen.


Arnold Hulshuis, regisseur ruimtelijke ontwikkeling:

‘Het was voor ons een zoektocht in regeling én in de eigen organisatie. De tweede keer was dat al gericht en konden we met de experts van BZK en een beetje extra hulp van een externe consultant de indiening overtuigend en vertrouwenwekkend verfijnen.’

---

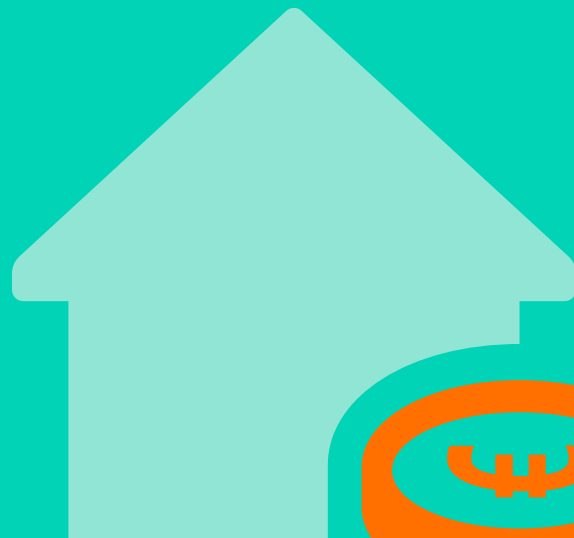
*‘Door de hoge natuurwaarde moest de transformatie op een duurzame en natuurinclusieve manier plaatsvinden’*

---

 [Benieuwd naar het hele verhaal van gemeente Ede? Kijk op volkshuisvestingnederland.nl.](https://volkshuisvestingnederland.nl)



3



**BETAALBAAR  
WONEN**



Iedereen in Nederland moet betaalbaar kunnen wonen. Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor een goed bestaan. Door de schaarste en gestegen prijzen is de beschikbaarheid van een betaalbaar huis voor steeds minder mensen vanzelfsprekend geworden. Een deel van de huurders heeft moeite om iedere maand de woonlasten op te brengen. Het programma Betaalbaar wonen zorgt ervoor dat meer mensen met lage inkomens en middeninkomens aanvaardbare woonlasten krijgen. Ook moet het voor deze groepen eenvoudiger worden om een kwalitatief goede woning te vinden die past bij hun woonbehoefte en levensfase.





## Doelen

In het programma Betaalbaar wonen nemen we weer regie op de betaalbaarheid van de volkshuisvesting. Dit doen we door de volgende drie doelen na te streven:

- › De realisatie van meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen;
- › Het aanpakken van te hoge woonlasten voor mensen met een laag inkomen;
- › Het beter beschermen van huurders en kopers.

Bovenstaande doelstellingen gelden eveneens als **actielijn** binnen ons programma.



## Resultaten

- › Met de huurverlaging, gematigde huurontwikkeling en het verlagen van de eigen bijdrage voor de huurtoeslag in 2023 zijn verschillende maatregelen genomen die gunstig zijn voor huurders:
  1. In 2023 mochten verhuurders in de gereguleerde sector de huren met maximaal 3,1% verhogen. De gerealiseerde huurverhoging lag daar nog 2,5 procentpunt onder: gemiddeld 0,5% huurstijging voor het gehele gereguleerde huursegment, ruim 9 procent lager dan de inflatie.
  2. De huren voor zittende bewoners in de corporatiesector daalden zelfs met 0,3%. Dit komt mede omdat de huur van circa 600.000 huishoudens met een inkomen onder 120% van het minimum inkomensijkpunt uit de huurtoeslag, per 1 juli 2023 is verlaagd naar 575 euro.
  3. In het kader van de koopkrachtmaatregelen is de eigen bijdrage voor de huurtoeslag in 2023 verlaagd. Huurders die gebruik maken van huurtoeslag, betalen een eigen bijdrage. In die eigen bijdrage zat een opslag van 16,94 euro (per maand, 203 euro per jaar). Deze opslag is vanaf 1 januari 2023 verlaagd naar 0 euro.
- › Door de uitbreiding van de huurbescherming naar het middensegment gaat de huur van circa 157.000 huurwoningen met gemiddeld circa 240 euro omlaag.
- › Door het dwingend maken van het WWS wordt van circa 163.000 huishoudens de huur met gemiddeld 145 euro verlaagd.
- › Door het wetsvoorstel vereenvoudiging huurtoeslag gaan per saldo circa 117.000 huishoudens, waarvan 116.000 nieuwe instromers, er met gemiddeld 172 euro per maand op vooruit (tot maximaal 385 euro per maand), en gaan ongeveer 1.426.000 huishoudens – bijna alle zittende huurtoeslagontvangers – erop achteruit met gemiddeld 10 euro per maand (tot maximaal 52 euro per maand). De reden hiervoor is dat de verhoging van de eigen bijdrage met 4 euro per maand voor alle huurtoeslagontvangers geldt.
- › Door het verlagen van de leeftijdsgrens voor de huurtoeslag van 23 naar 21 jaar in het wetsvoorstel vereenvoudiging huurtoeslag zullen circa 5.000 jongeren er gemiddeld 118 euro per maand tot maximaal 333 euro per maand op vooruit gaan.

## Actielijn 1

### Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen

Deze actielijn gaat over het betaalbaar maken en houden van woningen voor mensen, met name de groep starters en mensen met een middeninkomen.

#### Starters

Het afgelopen jaar is de hypotheekrente flink gestegen. Een deel van de woningzoekenden heeft door de gestegen rente een kleiner budget voor de aankoop van een woning. Ook zijn de huizenprijzen – na een jaar met een dalende trend – de afgelopen maanden weer iets aan het stijgen. Vooral starters hebben hier last van. We helpen starters om een betere toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt. Dat doen we als volgt:

- We werken het *Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen* uit. Dit fonds moet starters, die momenteel (net) geen passende koopwoning kunnen vinden, helpen de koopwoningmarkt op te komen. De ambitie is om

deze regeling in 2024 te openen. De Tweede Kamer is geïnformeerd over de opzet van het fonds.<sup>1</sup>

- We geven starters een steun in de rug. In februari 2023 is het *Afwegingskader instrumenten betaalbare koop* verschenen. Hierin staan instrumenten die starters helpen bij het kopen van een betaalbare woning. Het afwegingskader helpt bijvoorbeeld gemeenten bij hun keuze van instrumenten, waarmee zij koopstarters kunnen helpen.

In een krappe woningmarkt concurreren starters vaak met elkaar. We zorgen dat er voor alle starters een gelijk speelveld ontstaat. Daarom is vanaf 1 januari 2023 de schenkingsvrijstelling eigen woning verlaagd en wordt deze per 1 januari 2024 helemaal afgeschaft. Ook geldt dat vanaf 1 januari 2024 voor oud-studenten de actuele maandlast van de studielening bepalend is voor de hypotheekberekening. Hiermee zorgen we dat vooral

<sup>1</sup> Op een later moment wordt de Tweede Kamer geïnformeerd over de definitieve opzet van het fonds, zoals de details van inschrijven, het selectieproces en de vormgeving van de uitvoering.



oud-studenten die extra hebben afgelost, meer ruimte krijgen om te lenen voor een woning.

Met de Wet differentiatie overdrachtsbelasting is een belastingvrijstelling voor starters geïntroduceerd en is bepaald dat het 2%-tarief niet langer van toepassing is bij de verkrijging van woningen door beleggers. Deze maatregel is bedoeld om de positie van starters en doorstromers te verbeteren ten opzichte van beleggers. In 2024 wordt de Wet differentiatie overdrachtsbelasting geëvalueerd. De resultaten zijn naar verwachting in de loop van 2025 beschikbaar.

In het coalitieakkoord van het kabinet Rutte IV is afgesproken over te gaan tot het belasten van werkelijke rendement uit sparen en beleggen. Op 8 september 2023 is een internetconsultatie gestart met daarin een voorstel voor een nieuw box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement. De consultatie dient als hulpmiddel voor een nieuw kabinet. Met de uitkomsten van de internetconsultatie kan het nieuwe kabinet een snelle start maken met de verdere vormgeving en het invoeren van een nieuw stelsel. In het consultatievoorstel wordt voor onroerende zaken een systeem van vermogenswinstbelasting gehanteerd, met als uitzondering een forfait voor de eerste woning in box 3 voor hoofdzakelijk eigen gebruik.

Vanwege het zogenoemde Kerstarrest is met ingang van 2023 de Wet inkomstenbelasting 2001 door de Overbruggingswet box 3 aangepast. In de huidige bepalingen voor box 3 zullen geen aanpassingen worden doorgevoerd die invloed hebben op de manier waarop daarin onroerend goed wordt belast.

### Middeninkomens

Een betaalbare huurwoning in Nederland is de afgelopen jaren voor veel mensen met een middeninkomen steeds minder vanzelfsprekend geworden. In toenemende mate worden er huurprijzen gevraagd die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Met name in de grote steden komen steeds minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar. Die woningen worden nu in het dure segment aangeboden, waardoor deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden.

Het voorgenomen *wetsvoorstel Betaalbare huur en de bijbehorende wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte* zorgen ervoor dat de bestaande huurprijzbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment. Mensen gaan weer een huur gaan betalen die past bij de kwaliteit van hun (middenhuur)woning. De regulering van het middensegment is zo vormgegeven dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor

---

## De regulering van het middensegment is zo vormgegeven dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt

---

institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Hiertoe worden verschillende maatregelen genomen. Zo gaan we het WWS moderniseren, waardoor het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuurwoningen die nu worden gebouwd. Zo wordt de energiezuinigheid van een woning en de (gezamenlijke) buitenruimte beter gewaardeerd, de WOZ-cap gaat gelden vanaf 187 punten in plaats van 142 punten, waarbij de terugval door de WOZ-cap wordt gemaximeerd op 186 punten.

Naast deze modernisering komt er een tijdelijke nieuwbouwopslag in het woningwaarderingstelsel (afgekort: WWS), ter hoogte van 10%. Daarnaast wordt met de voorgenomen *Wet betaalbare huur* de huurprijzbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven. Deze wetswijziging breidt hiervoor de landelijke algemene regels in de *Wet goed verhuurderschap* (Wgv) uit met handhaving op de maximale huurprijzen en de jaarlijkse maximale huurprijsstijging. Oorspronkelijk gingen we uit van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 januari 2024. Dit achten we inmiddels niet meer haalbaar, omdat beide Kamers voldoende tijd moeten hebben om dit wetsvoorstel te behandelen. Ook voor de (uitvoerende) partijen die met deze wet aan de slag moeten, komt 1 januari 2024 te snel. Zij hebben immers tijd nodig om zich voor te bereiden op de wet. We werken daarom nu toe naar inwerkingtreding op 1 juli 2024.

In het middensegment zijn er circa 157.000 huishoudens die een huurprijs betalen boven het maximum volgens het puntensysteem, waarmee de woningkwaliteit en de maximale huurprijs wordt bepaald. Deze huurprijs gaat door de uitbreiding van de huurbescherming naar het middensegment met gemiddeld circa 240 euro omlaag bij een bewonerswissel. Voor de nieuwe bewoners in dit segment zal de gemiddelde huurprijs naar verwachting minder dan 900 euro zijn.



Voor steden en dorpen is het moeilijk om mensen die er werken in de zorg, het onderwijs of in andere cruciale beroepen betaalbare huisvesting te bieden. Daarom zorgen we er met het *wetsvoorstel voor wijziging van de Huisvestingswet 2014* voor dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om woningzoekenden met lokale binding voorrang te geven op een huurwoning of een nieuwbouw koopwoning. Zo kunnen gemeenten woningzoekenden met een cruciaal beroep direct helpen bij het vinden van een betaalbare woning.<sup>2</sup>

## Actielijn 2

### We pakken te hoge woonlasten aan voor huurders met een laag inkomen

Deze actielijn is gericht op huurders met een laag inkomen. We willen ervoor zorgen dat deze groep (weer) een aanvaardbaar deel van hun inkomen gaat besteden aan huur.

#### Vereenvoudiging huurtoeslag

We ondersteunen huurders met een laag inkomen in hun woonlasten via de huurtoeslag. De afgelopen jaren is echter duidelijk geworden dat ons toeslagenstelsel voor een deel van de mensen onzekerheid met zich meebrengt en sommigen er juist door in de problemen komen. Mede daarom stellen we voor de huurtoeslagregeling te vereenvoudigen.

Op 27 februari 2023 is het *wetsvoorstel Vereenvoudiging van de huurtoeslag* naar de Tweede Kamer gestuurd.

Dit voorstel bestaat uit drie onderdelen:

1. Het afschaffen van de maximumhuurgrenzen als voorwaarde voor huurtoeslag. Huurders die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag maar nu een te hoge huur moeten betalen, krijgen zo recht op huurtoeslag. Deze groep heeft bijvoorbeeld te maken gehad met een inkomensdaling of moet een periode tot een nieuwe baan of goedkopere woning overbruggen.

<sup>2</sup> Het *wetsvoorstel voor wijziging van de Huisvestingswet 2014* is op 27 juni 2023 aangenomen door de Tweede Kamer, en wordt nu behandeld door de Eerste Kamer.

2. Ook wordt de leeftijdsgrens voor jongeren om huurtoeslag te ontvangen verlaagd van 23 naar 21 jaar. Dit maakt de regeling begrijpelijker doordat de leeftijdsgrens nu gelijkgetrokken is met onder andere de leeftijdsgrens van het wettelijk minimumloon, waarmee de betaalbaarheid van wonen voor jongeren verbetert.
3. Tot slot worden servicekosten niet meer gesubsidieerd. De rekenhuur is voortaan gelijk aan de kale huur. Dit is een vereenvoudiging voor de uitvoering, die minder gegevens hoeft uit te vragen en te controleren. Daarnaast zorgt deze maatregel voor meer eenduidigheid met ander huurbeleid. Doel hiervan is dat het voor huurders beter te begrijpen is en de kans op fouten bij de huurtoeslag aanvraag – en met terugvorderingen als gevolg – vermindert.

De beoogde datum van de inwerkingtreding van het wetsvoorstel ter vereenvoudiging van de huurtoeslag is 1 januari 2025. Hiermee worden stappen gezet in de richting van een beter en eenvoudiger stelsel van ondersteuning. Momenteel wordt verder gewerkt aan deze ambitie, waarbij ook opties voor afschaffing van de huurtoeslag worden gezien. Daarnaast is op Prinsjesdag 2023 aangekondigd dat de eigen bijdrage in de huurtoeslag structureel met ruim 30 euro per maand wordt verlaagd om de koopkracht te ondersteunen. Vrijwel alle 1,5 miljoen huishoudens die huurtoeslag ontvangen gaan daarom een verhoging van de toeslag ontvangen. Samen met de verhoging van het kindgebonden budget ondersteunen we hiermee kwetsbare huishoudens en helpen we bij behoud en verbetering van koopkracht.

#### Huurverlaging voor lage inkomens

De huur van circa 600.000 huishoudens die een woning huren van een woningcorporatie is per 1 juli 2023 verlaagd naar 575 euro. De huurverlaging is een onderdeel van de prestatieafspraken. Huurders met een laag inkomen die in 2023 op basis van hun inkomen over 2021 nog geen huurverlaging hebben gekregen, hebben de mogelijkheid deze in 2024 zelf aan te vragen.

#### Gematigde huurprijsstijging

We zorgen er met een verantwoorde huurprijsontwikkeling voor dat huurders niet te veel huur betalen. Met Aedes, Woonbond, en de VNG zijn Nationale prestatieafspraken gemaakt. Afgesproken is de huurprijsstijging te koppelen aan de lonen en voor de corporatiesector te beperken tot maximaal CAO-lonen min 0,5%. Het doel hiervan is dat huren minder stijgen vergeleken met de lonen en uitkeringen.

De in de Nationale prestatieafspraken afgesproken huurmatiging heeft effect gehad; door de maximale huurprijsstijging niet meer te koppelen aan de inflatie is het gelukt om de huren in 2023 beperkt te laten stijgen in

alle segmenten. De huren zijn in juli 2023 met gemiddeld 2,0% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Dat is een belangrijk resultaat voor het betaalbaar houden van de huur, juist in tijden dat mensen geconfronteerd worden met stijgende kosten. De huren van gereguleerde huurwoningen bij woningcorporaties stegen in juli 2023 met gemiddeld 0,1%, voor zittende bewoners was er een daling van 0,3%. Bij de overige verhuurders van gereguleerde huurwoningen stegen de huren 3,7%. De huren van vrijesectorwoningen stegen met 4,5%. Daarmee liggen de huurverhogingen ruim onder de inflatie van 10% in 2022. De daling van de huren voor zittende bewoners van

0,3% bij woningcorporaties is mede het gevolg van het feit dat de huren van circa 600.000 huurders van corporatiewoningen per juli 2023 zijn verlaagd naar 575 euro.

Ook in de vrije sector wordt sinds 1 mei 2021 de huurprijsstijging gemaximeerd middels de *Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* (de zogenaamde Wet Nijboer). Het kabinet heeft aangekondigd de wet te willen verlengen tot 1 mei 2027. Hiermee worden ook de maximale huurprijsstijgingen in het vrije segment de komende jaren gekoppeld aan de lonen.

## Effect maatregelen betaalbaarheid 2022 en programma Betaalbaar wonen

### 1. Effect koopkrachtmaatregelen en maatregelen uit programma Betaalbaar wonen op de woonlasten van hurende lage inkomens

In de Staat van de Volkshuisvesting 2022 is het aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote<sup>3</sup>) berekend. Doordat geen nieuwe data beschikbaar is, kunnen we dit percentage niet actualiseren. Wel hebben we een raming gemaakt van het effect op de woonlasten van huishoudens met een laag inkomen van twee maatregelen die het kabinet heeft voorgesteld om de koopkracht te ondersteunen. Het gaat om de volgende twee maatregelen:

- Verhoging Wettelijk minimumloon (WML) met 8,05%.<sup>4</sup>
- Koopkrachtmaatregel uit augustus 2022 (koopkracht): verlaging van 16,94 euro in eigen bijdrage huurtoeslag.<sup>5</sup>

Ook hebben we een drietal maatregelen uit programma Betaalbaar wonen meegenomen:

- Huurverlaging 2023: voor corporatiehuurders tot 120% van het minimum inkomensjijpunt in de huurtoeslag wordt de huur verlaagd tot 575 euro.
- Wetsvoorstel vereenvoudiging huurtoeslag: schrappen maximale huurgrens en vergoeding subsidiabele servicekosten; leeftijdsgrens jongeren naar 21 jaar.
- Wetsvoorstel betaalbare huur: van het wetsvoorstel betaalbare huur zijn alleen de onderdelen dwingend Woningwaarderingstelsel (WWS) en modernisering WWS in de berekening meegenomen. De regulering van de middenhuur is niet meegenomen, omdat de regulering middenhuur pas ingaat bij bewonerswissel en de huidige huurder er dus geen profijt van heeft. Voor de middeninkomens, doelgroep van de regulering middenhuur, is geen streefwaarde voor de betaalbaarheid vastgesteld.



3 Voor eenpersoonshuishoudens onder het sociaal minimum tot 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag is gekozen voor een indicatieve huurquote van 30%, voor meerpersoonshuishoudens in dezelfde groep ligt de indicatieve huurquote op 20%. Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag en de DAEB-inkomensgrens ligt de indicatieve huurquote op 35%, voor meerpersoonshuishoudens op 30% (voor meer informatie over de indicatieve huurquotes: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/19/programma-betalbaar-wonen>)

4 Alleen beleidsmatige verhoging van WML meegenomen die doorwerkt in de bijstand, de AOW en de inkomensparameters van de huurtoeslag. De doorwerking op lonen zit er niet in.

5 De koopkrachtmaatregel van Prinsjesdag 2023 om de eigen bijdrage in de huurtoeslag structureel met ruim 30 euro per maand te verlagen is niet meegenomen in deze raming.

### Verbetering huurquote

Met de huurquote wordt het deel van het inkomen bedoeld dat een huishouden kan besteden aan huur.

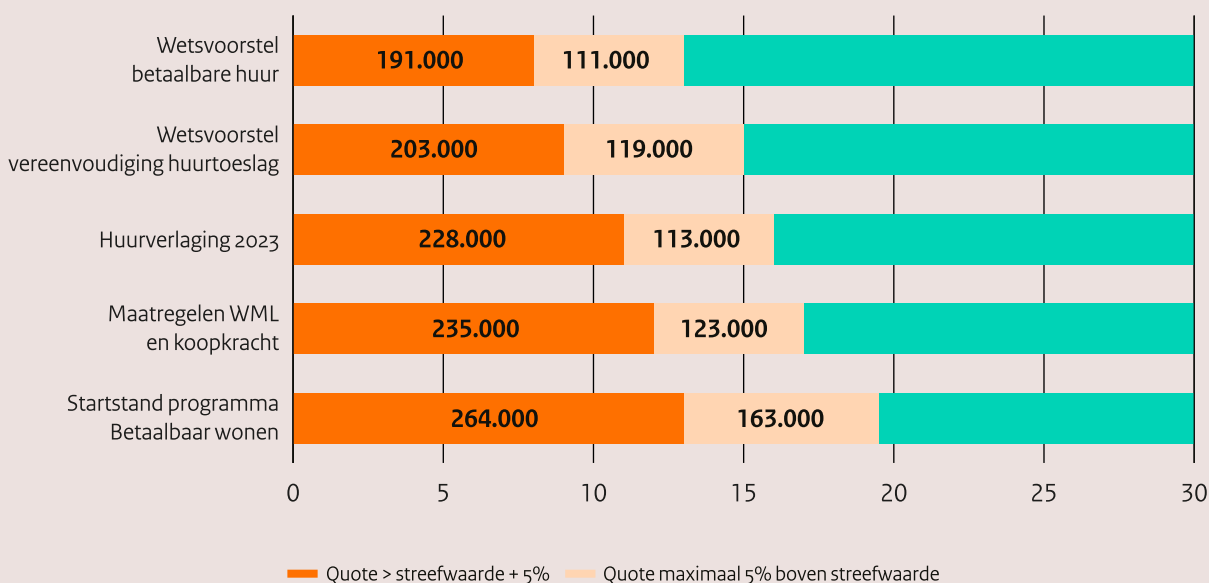
Dit verschilt per type huishouden: gezin, alleenstaand, AOW etc.

Uit de raming blijkt dat:

- De vijf maatregelen samen er voor zorgen dat het percentage hurende huishoudens met een minimum of laag inkomen met te hoge woonlasten daalt van circa 9% naar 6%. De vijf maatregelen zorgen er dus voor dat de huren die mensen betalen meer in lijn zijn met hun inkomen. Dit is een belangrijke doelstelling uit het programma betaalbaar wonen.
- De verhoging van het minimumloon en de verlaging eigen bijdrage huurtoeslag zorgen voor een afname van 68.000 huishoudens met een laag inkomen en een huurquote boven de streefwaarde.
- Het totaalpakket van maatregelen in het programma Betaalbaar wonen zorgt voor een afname van nog eens 56.000 huishoudens met een laag inkomen en te hoge huurquote.<sup>6</sup>

In de volgende figuur laten we het effect zien van de maatregelen op het aantal huishoudens met laag inkomen en een huur boven de streefwaarde. De grafiek toont de verschuiving tussen verschillende categorieën huurquotes voor lage inkomens.

**FIGUUR 13 Effect maatregelen op streefwaarde netto huurquote**



## 2. Effect Regulering aanvangshuren op middeninkomens

Het wetsvoorstel Betaalbare huur zorgt, naast het dwingend maken van het WWS, ook voor de regulering van het middenhuursegment door de toepassing van het WWS uit te breiden naar woningen met een kwaliteit tot en met 186 punten, overeenkomend met een aanvangshuur tot en met 1.123,13 euro (prijspeil juli 2023). Deze woningen kunnen dan ook worden toegewezen aan woningzoekende middeninkomens; de groep die het hardst op zoek is naar betaalbare middenhuurwoningen. Dit onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur verlaagt de huur van nog eens 157.000 woningen met circa 240 euro per maand bij een nieuwe huurder. Voor de meest voorkomende huishoudtypes onder nieuwe huurders in het middensegment leidt de regulering tot een huurverlaging van gemiddeld 164 euro en een verlaging van de netto huurquote met een percentage tussen de 3%-punt en 8%-punt.

<sup>6</sup> Het kabinet heeft ervoor gekozen om de koopkracht van huishoudens met een laag inkomen te verbeteren via de huurtoeslag. De huurverhoging is een gericht instrument om deze huishoudens te bereiken. Deze verhoging van de huurtoeslag dient dan ter ondersteuning van de bestaanszekerheid van huishoudens en niet zozeer ten behoeve van de verbetering van de huurquote. De verbetering van de huurquote dient dan ook om de gestegen overige uitgaven te compenseren.

### Actielijn 3

## Verbetering bescherming van huurders en kopers

Naast betaalbaarheid is bescherming van huurders en kopers een belangrijke pijler in het programma Betaalbaar wonen. We willen ervoor zorgen dat huurders en kopers betere bescherming krijgen in het huur- en koopproces.

### Betere bescherming van huurders

De krappe situatie op de woningmarkt brengt woningzoekenden in de knel en heeft gezorgd voor misstanden. Om dit aan te pakken, is per 1 juli 2023 de *Wet goed verhuurderschap* in werking getreden. De wet introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap. Er gelden nu algemene regels voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars. Deze regels zien onder meer toe op het voorkomen en tegengaan van discriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg. Ook geldt dat gemeenten per 1 januari 2024 een meldpunt dienen in te richten waar ongewenst verhuur-

gedrag gemeld kan worden. Als private verhuurders of verhuurbemiddelaars de fout in gaan, dan kunnen gemeenten in actie komen op basis van een bestuurlijke escalatieladder. In het geval van woningcorporaties is het toezicht belegd bij de Autoriteit woningcorporaties. In aanvulling op de landelijke basisnorm hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om een verhuurvergunning te verplichten voor de verhuur van reguliere woonruimte in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Ook kunnen gemeenten een vergunning verplichten voor verhuur aan arbeidsmigranten. Met de verhuurvergunning kunnen gemeenten extra eisen stellen aan verhuurders en bij herhaaldelijk verkeerd gedrag van een verhuurder, kan een gemeente de verhuurvergunning intrekken.

### Betere bescherming van kopers

Naast de verbetering van de bescherming van huurders, willen we er ook voor zorgen dat er meer bescherming is voor kopers. Dit doen we door meer transparantie te brengen in het koopproces. Per 1 januari 2023 stellen drie brancheorganisaties het aanbieden van een *biedlogboek* en het gebruik daarvan verplicht aan hun leden. Ook is er per



---

# Discriminatie is een hardnekkig verschijnsel dat onze gezamenlijke aandacht en inzet blijft vragen

---

1 januari een Geschillencommissie actief voor de uitvoering van het branche-overschrijdend tuchtrecht en is in september 2022 het Klachtenloket Vastgoedprofessionals geopend. Daarnaast start begin 2024 een evaluatie van het verbeterplan op de transparantie in het koopproces.

## Tegengaan van discriminatie bij woningverhuur

Uit de derde landelijke monitor discriminatie bij woningverhuur, blijkt een lichte daling van de discriminatiecijfers. Discriminatie is echter een hardnekkig verschijnsel dat onze gezamenlijke aandacht en inzet blijft vragen. Met de *Wet goed verhuurderschap* zijn er regels gesteld aan het selectieproces van huurders, deze regels moeten bijdragen aan het voorkomen van discriminatie. Vanaf 1 januari 2024 moeten verhuurders en verhuurbemiddelaars de werkwijze gericht op het voorkomen van discriminatie bovendien schriftelijk hebben vastgelegd en openbaar hebben gemaakt. Daarnaast zijn we in 2023 gestart met een pilot om gericht in gesprek te gaan met verhuurbemiddelaars over woondiscriminatie. Het rapport met de onderzoeksresultaten wordt in 2023 aangeboden aan de Tweede Kamer.

## Huurprijcheck

Voor veel huurders en verhuurders is het huurrecht, specifiek de werking van het Woningwaarderingstelsel (WWS) waarmee de maximale huurprijzen in het gereguleerde segment worden bepaald, niet inzichtelijk genoeg. In 2023 vernieuwt de Huurcommissie haar Huurprijcheck, zodat voor huurders en verhuurders sneller inzichtelijk is wat de maximale huurprijs voor hun woning is. Ook is een campagne over huurrecht vormgegeven voor Steffie.nl, een website die kwetsbare of laaggeletterde mensen die beperkt digitaal vaardig zijn helpt met (online) basisvaardigheden. Met deze campagne worden deze mensen geholpen bij het aanklaarten van hoge huurprijzen en slechte onderhoudssituaties bij de verhuurder.

## Begrenzing servicekosten

Naast de huurprijs mogen servicekosten worden gerekend voor zaken en diensten die direct te maken hebben met het wonen. Zoals de kosten voor een huismeester, energie of de schoonmaak van algemene ruimtes. Tijdens de behandeling van de *Wet goed verhuurderschap* in de Tweede Kamer is per motie

opgeroepen om het Besluit servicekosten te herzien en tot een scherpere afbakening te komen om oneigenlijk gebruik van de servicekosten te voorkomen. We hebben de Kamer geïnformeerd op 4 juli 2023 over de uitvoering van de motie en de voortgang van de herziening van de regels rond servicekosten; deze zien we als een onderdeel van het programma Betaalbaar Wonen. De huidige regels voor servicekosten sluiten echter geen zaken en diensten uit. Om de positie van huurders te beschermen en misbruik te voorkomen, wordt de lijst van zaken en diensten die als servicekosten doorberekend kunnen worden, begrensd. Een wetswijziging is in oktober 2023 in internetconsultatie gebracht.

## Afschaffen tijdelijke contracten

In 2023 is de *initiatiefwet vaste huurcontracten* door de Tweede Kamer aangenomen. De initiatiefwet ziet toe op het afschaffen van tijdelijke contracten voor zelfstandige en onzelfstandige woningen en wordt op dit moment behandeld door de Eerste Kamer. Gezien deze initiatiefwet is er geen noodzaak meer om een lokaal verbod op generieke tijdelijke contracten in te voeren dat op 20 maart 2023 door het demissionaire kabinet in consultatie is gebracht. Wel gaat het demissionaire kabinet op verzoek van de Tweede Kamer een Algemene Maatregel van Bestuur uitwerken, waarin specifieke groepen zijn opgenomen waarvoor nog wel een tijdelijk contract kan worden afgesloten.







## Praktijkverhaal

# Regels voor middenhuur gaan Marleen uit de brand helpen

Met haar pensioen in aantocht ziet leerkracht Marleen Keijlard de huurprijs van haar flat in Diemen jaarlijks met 100 euro stijgen. Ze wil graag kleiner en meer betaalbaar gaan wonen. 'Ik ben nog niet in paniek, maar het zou mij enorm helpen als er een maximum huurprijs wordt ingesteld voor de vrije sector.'

'Nu moet ik dingen laten, zoals op vakantie gaan, en kan ik mijn studerende kinderen geen extra financiële steun geven. Zo'n kleiner huis is alleen niet te vinden. Alles in de huidige middenhuur begint bij 1100 of 1200 euro. Wat mij echt zou helpen is regulering van de middenhuur, zoals de plannen nu zijn. Ik zou met plezier naar een kleinere, meer betaalbare woning verhuizen. Die kans is groter als voor meer woningen weer een eerlijke huurprijs wordt gevraagd, in plaats van de extreem dure prijzen nu.'

**'Het zou mij enorm helpen als er een maximum huurprijs wordt ingesteld voor de vrije sector'**

 Lees het hele verhaal van Marleen, waarin ook Woonbond-directeur Zeno Winkels aan het woord komt, op [volkshuisvestingnederland.nl](https://volkshuisvestingnederland.nl).



©Diederik van der Laan

4



**EEN THUIS  
VOOR IEDEREEN**

Het vinden van een passende en betaalbare woning is voor veel mensen moeilijk. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden of omdat zij een specifieke woonbehoefte hebben. Zij, de zogeheten aandachtsgroepen, moeten hun leven (opnieuw) opbouwen en hebben vaak naast een woning extra zorg of begeleiding nodig. In een krappe woningmarkt hebben deze groepen het extra moeilijk en concurreren zij met elkaar en andere woningzoekenden om dezelfde schaars beschikbare en betaalbare woningen.





## Doelen

- › Zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.<sup>1</sup>

De kracht van het programma is de interbestuurlijke samenwerking tussen BZK, VWS, SZW, JenV, OCW, VNG, G5, G40, IPO en Aedes. De gedeelde urgentie om de doelen uit het programma te realiseren, ondanks de demissionaire status van het kabinet, is juist in de huidige omstandigheden essentieel.

<sup>1</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2021–2022, 32 847, nr. 883.



## Actielijnen

- › Voldoende betaalbare en passende woningen;
- › Evenwichtige verdeling over alle gemeenten;
- › Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk;
- › Inzet op preventie.



## Resultaten

- › Met de invoering van de wet Regie op de volkshuisvesting wordt het straks mogelijk om de meest urgente groepen met voorrang een woning toe te wijzen. Daarnaast wordt er gestuurd op een betere balans in de woningvoorraad. Gemeenten die te weinig sociale huurwoningen moeten toegroeien naar het landelijke gemiddelde.
- › In de woondeals is afgesproken dat er tot en met 2030 290.000 sociale huurwoningen worden gebouwd. Deze zijn onder andere bedoeld voor aandachtsgroepen.
- › Dankzij de regeling Huisvesting aandachtsgroepen kunnen gemeenten circa 1300 permanente woonruimten en circa 2900 flexwoningen realiseren voor aandachtsgroepen.
- › Zes koplopers zijn hard aan de slag gegaan met brede woonzorgvisies; brede woonzorgvisies zijn in 2026 verplicht voor alle gemeenten.
- › De benodigde ondersteuningsstructuur voor gemeenten om aandachtsgroepen te huisvesten is verder uitgebreid. Zo is voor onder andere provincies en gemeenten, ondersteuning beschikbaar van het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen, is er één loket voor het stellen van vragen en zijn er handreikingen opgesteld. Provincies zetten de flexpoolmiddelen in voor extra capaciteit bij opstellen woonzorgvisies.



## Actielijn 1

### Voldoende betaalbare en passende woningen

Aandachtsgroepen<sup>2</sup> zijn vaak op zoek naar een betaalbare huurwoning en daar zijn er nu te weinig van. In de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijsspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt tot 2025. Ook komen er 250.000 sociale huurwoningen bij in de periode tot en met 2030. De bouw van deze woningen loopt mee in de woningbouwafspraken die gemaakt zijn met de provincies en in de 35 gesloten regionale woondeals. De ambitie in deze woondeals is om 290.000 sociale huurwoningen te bouwen in de periode 2022 tot en met 2030. In de woondeals is ook vastgelegd dat er woonzorgvisies gemaakt worden voor alle aandachtsgroepen. De woonopgave die daaruit volgt, wordt betrokken bij de kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering. Dat betekent dat gekeken wordt wat de woonbehoefte van bijvoorbeeld arbeidsmigranten is én hoe die is in te passen in de bestaande woningvoorraad of wordt opgenomen in de uitwerking van de woningbouwplannen.

Voor het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen is afgelopen periode 34,7 miljoen euro beschikbaar gesteld via de *regeling Huisvesting aandachtsgroepen* (afgekort: RHA).<sup>3</sup> Hiermee is subsidie verleend aan 91 projecten in 66 gemeenten voor de realisatie van circa 2900 flexwoningen en circa 1300 permanente woonruimten, zie tabel 5. Het loket voor aanvragen van de

2 Dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit een intramurale voorziening, statushouders, mensen met een sociale en/of medische urgentie, arbeidsmigranten, woonwagengedwongen en studenten.

3 In de RHA 2023 zijn de aandachtsgroepen, zoals geformuleerd in het programma Een thuis voor iedereen uitgevraagd, met een uitsplitsing voor jongeren, sociale/medische urgentie en aangevuld met ontheemden uit Oekraïne.

*regeling Huisvesting* stond open tot 1 november 2023. Deze regeling ondersteunt gemeenten bij het verbouwen van woningen of transformeren van panden met een andere bestemming, zodat zij geschikt zijn voor bewoning door vergunninghouders met een groot gezin. Hiervoor is 3,5 miljoen euro beschikbaar.

### Behoud en beter benutten bestaande voorraad

Er zijn veel kansen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Denk aan méér woningen realiseren op één kavel, het optoppen van woningen, betere doorstroming en woningdelen. Dit is nóg belangrijker geworden omdat nieuwbouwprojecten onder druk staan vanwege veranderende economische omstandigheden. Voor diverse aandachtsgroepen, waaronder studenten en statushouders, biedt hospitaoverhuur een oplossing. Om de hospitaoverhuur te stimuleren is een informatietraject gestart. Ook wordt een experiment opgezet om woningdelen door ouderen aan te moedigen. We zien dat steeds meer gemeenten en corporaties woonprojecten opstarten, waarbij meerdere doelgroepen samenleven of waarbij meerdere mensen een woning delen.

## Actielijn 2

### Evenwichtige verdeling over alle gemeenten

Een gelijke verdeling van sociale huurwoningen en andere woningtypen is voor alle gemeenten belangrijk. Nu is het grootste deel van de sociale huurwoningen in grote steden te vinden, wat soms druk legt op de leefbaarheid omdat voorzieningen in de wijk ontbreken. Tegelijkertijd vinden in diezelfde steden mensen met een middeninkomen relatief moeilijk een betaalbaar huis.

Met het *wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting* zetten we in op een versnelling in het bereiken van meer balans in de woonvoorraad via nieuwbouw. De inzet is erop gericht dat er landelijk, provinciaal en regionaal tweederde betaalbaar wordt gebouwd. Gemeenten met

een aandeel sociale huur boven het landelijk gemiddelde gaan meer dan 40% nieuwbouw voor het middensegment opnemen in hun bouwplannen. Gemeenten met een aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde<sup>4</sup> gaan ten minste 30% nieuwbouw sociale huur in hun bouwplannen opnemen. Zo nemen gemeenten met weinig sociale huur hun *fair share* in de huisvesting van aandachtsgroepen.

Naast toewerken naar een betere balans in de woningvoorraad, is het ook belangrijk dat woningen daadwerkelijk worden toegewezen aan mensen uit de aandachtsgroepen. Veel gemeenten en corporaties doen hun uiterste best om aandachtsgroepen te huisvesten. Voor een deel van de aandachtsgroepen, namelijk de meest kwetsbare groep, is iets extra's nodig om ze sneller te huisvesten: wettelijke urgentie. Met het *wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting* worden gemeenten verplicht om een urgentieregeling op te stellen met een aantal verplichte categorieën van urgent woningzoekenden, ongeacht de mate van schaarste. Het voor-

<sup>4</sup> In 2021 was het landelijk gemiddelde 26%.

nemen is dat de wettelijk urgenten in regionaal verband evenwichtig worden verdeeld. Gemeenten krijgen na inwerkingtreding van de wet twee jaar de tijd om in regionaal verband hierover afspraken te maken. Het voornemen is om in de regelgeving op te nemen dat als het gemeenten in de regio niet lukt om binnen de termijn van twee jaar met elkaar tot afspraken te komen, een norm, die volgt uit het wetsvoorstel en onderliggende regelgeving, te laten gelden per gemeente. Gemeenten en corporaties houden bij de daadwerkelijke woningtoewijzing aan urgenten zo veel mogelijk rekening met de passendheid van de woning, de aanwezigheid van voorzieningen en de persoonlijke situatie.

### Actielijn 3

## Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk

Voldoende passende zorg en ondersteuning zijn randvoorwaarden voor adequate huisvesting van de meest kwetsbare aandachtsgroepen. Daarbij hoort de opgave om eventuele terugval te voorkomen, leefbaarheid en woongenot in de wijk te behouden én voldoende draagvlak voor nieuwe woonprojecten in een wijk te organiseren. Van iedere gemeente verlangen wij dat zij de woon- en zorgbehoeften en -opgaven van alle aandachtsgroepen en ouderen in kaart brengen. Dit gebeurt in de zogeheten regionaal afgestemde woonzorgvisie.

Sinds begin 2022 zijn zes regio's aan de slag gegaan om woonzorgvisies op te stellen en zo de huisvesting van aandachtsgroepen te verbeteren. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) werken nauw samen met Platform31 en RVO om deze koplopers te ondersteunen. De ervaringen van de koplopers worden breed verspreid en dragen eraan bij dat bij regio's en provincies het onderwerp inmiddels op de agenda staat. Ook zijn de ervaringen van de koploperregio's meegenomen bij de totstandkoming van het *wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting*.

De ervaring van de zes koploperregio's leert dat het opstellen van regionaal afgestemde woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen een complexe opgave is. Er zijn veel partijen bij betrokken en van sommige aandachtsgroepen zijn de aantallen nog niet bekend. Gemeenten hebben daarbij ook te maken met een tekort aan ambtelijke capaciteit. De inzet is nu dat de regio's tegen de zomer van 2024 klaar zijn.



Op basis van deze ervaringen wordt stapsgewijs door- gewerkt aan het doel dat gemeenten in 2026 regionaal afgestemde woonzorgvisies hebben, waarin de woon-, zorg- en ondersteuningsopgave voor alle aandachts- groepen en ouderen samenkomen. Het *wetsvoorstel Versterking regie* op de volkshuisvesting voorziet erin dat deze opgave een verplicht onderdeel wordt van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma. Ook wordt van gemeenten verwacht dat zij initiatief nemen om zorg- en welzijnsaanbieders te betrekken bij lokale prestatieafspraken.

## Actielijn 4

### Preventie

Ook preventie is van groot belang. In het programma Een thuis voor iedereen is pakket aan preventieve maat- regelen opgenomen die helpen bij het voorkomen van (huisvestings-)problemen. De preventieve maatregelen werken. Uit de jaarlijkse enquête van Aedes onder woning- corporaties blijkt het aantal huissuitzettingen door corpo- raties daalde met bijna 15% en uitkwam op 1.200 in 2022. Om ongewenste vormen van verhuurderschap te voor- komen en tegen te gaan, is op 1 juli 2023 de *wet Goed verhuurderschap* in werking getreden. Met deze wet is een basisnorm voor algemene regels vastgelegd waaraan verhuurders zich dienen te houden. Gemeenten krijgen hiermee de mogelijkheid te handhaven op excessieve huurprijzen. Hiermee worden ook arbeidsmigranten beter beschermd.

Het kabinet zet zich aankomende periode middels diverse maatregelen extra in om de bestaanszekerheid te vergroten. Voorbeelden hiervan zijn de verhoging van de huurtoeslag en de arbeidskorting voor lage en midden-

inkomens en de uitkeringen stijgen in gelijke mate mee met het minimumloon.

### Ondersteuningsstructuur en monitoring

Er is een ondersteuningsstructuur om gemeenten, provincies, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties in staat te stellen de doelen uit het programma te kunnen realiseren (zie figuur 14). Hiervoor is kennis, expertise en capaciteit nodig en die geven we in verschillende vormen:

- In 2024 wordt wederom de **flexpoolregeling** van 40 miljoen euro opengesteld. Deze regeling stelt gemeenten en provincies in staat om extra flexibele capaciteit en expertise aan te trekken in de voorfase van woningbouwopgave. Gemeenten kunnen de regeling gebruiken om de woon- en zorgbehoeften en – opgaven van alle aandachtsgroepen en ouderen in kaart te brengen.
- Ook **het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de VNG zorgen voor extra capaciteit**, met financiering van BZK, om provincies en gemeenten te ondersteunen. Het IPO stelt een implementatieadviseur aan die provincies ondersteuning biedt. De VNG heeft een programmamanager huisvesting aandachtsgroepen, een medewerker flexwonen, een medewerker voor het inrichten van de ondersteuning van gemeenten en een projectleider voor het ontwikkelen van een brede monitor aangesteld.
- Bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is begin dit jaar het **Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen** (afgekort: EHA) gestart. Dit team heeft inmiddels al tientallen gemeenten ondersteund bij de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Provincies kunnen sinds kort ook gebruik maken van deze ondersteuning.
- Afgelopen periode zijn er diverse handreikingen gemaakt voor gemeenten en provincies, gericht op het opzetten van een regionale samenwerking, het maken van een woonzorganalyse en de rol van de provincie hierin.
- De VNG en Aedes organiseren **maandelijks bijeenkomsten** en Platform31 en RVO organiseren in 2023 en 2024 **praktijklabs** om op een laagdrempelige manier gemeenten en andere partijen op weg te helpen met het maken van integrale en regionaal afgestemde woonzorgvisies.
- Eind 2022 is een **Online Kennis- en Expertisecentrum** (afgekort: OKEC) gelanceerd. Het OKEC is erop gericht om belanghebbenden concrete handvatten te bieden om aan de slag te gaan met de huisvesting van aandachtsgroepen. De website wordt goed bezocht. Ook wordt er maandelijks een nieuwsbrief verspreid met het laatste nieuws over wetgeving, financiële regelingen, praktijkverhalen en relevante bijeenkomsten.







**TABEL 5 Aanvragen Regeling huisvesting aandachtsgroepen 2023, voorlopige cijfers**  
(let op: overtekening budget van circa 13 mln euro)

AANDACHTSGROEP	WONINGEN
Dak- en/of thuisloze mensen	150
Statushouders	590
Uitstroom intramuraal tot 27 jaar	110
Uitstroom intramuraal vanaf 27 jaar	120
Arbeidsmigranten	150
Uitwonende studenten	1810
Woonwagbewoners	150
Sociale urgentie	640
Medische urgentie	170
Ontheemden uit Oekraïne	310
<b>Totaal</b>	<b>4200</b>

- Onlangs is er **één centraal digitaal loket ingericht** waar gemeenten, provincies, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en maatschappelijke organisaties hun vragen kunnen stellen over huisvesting van aandachtsgroepen. Het loket is belegd bij de VNG.

**FIGUUR 14 Ondersteuningsstructuur**  
**Een thuis voor iedereen**



### Monitoring 'Een thuis voor iedereen'

De VNG gaat mede op basis van de Woonbase, gemeentelijke informatie en andere bronnen, in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen, een monitor uitwerken

die laat zien welke vooruitgang we boeken. Dit helpt de samenwerkende partijen om op koers te blijven en indien nodig op tijd bij te sturen. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2024 een eerste meting gereed te hebben.

Afgelopen periode heeft CBS verkend welke aandachtsgroepen we met behulp van beschikbare gegevens in beeld kunnen brengen. Met deze doorontwikkeling komen meer gegevens beschikbaar over de uitstroom vanuit bijvoorbeeld de maatschappelijke opvang naar een woning. Hiermee ontstaat ook een beter beeld van de omvang en woonbehoefte(n) van urgentie- en aandachtsgroepen. Deze data wordt op een zorgvuldige manier Algemene Verordening Gegevensbescherming-proof beschikbaar gemaakt, zodat gemeenten beter zicht krijgen op wat er lokaal nodig is op het gebied van woningen en ondersteuning.

Hoewel voortgang wordt geboekt op de ontwikkeling van integrale databronnen, kan niet alle informatie die nodig is voor de monitoring van de voortgang en de inschatting van de woningbehoefte uit landelijke beschikbare bronnen afgeleid worden. Gegevens zoals bijvoorbeeld de toewijzing aan urgentiecategorieën moeten door de gemeente zelf worden bijgehouden. Andere partijen, zoals corporaties, zorgaanbieders en zorgkantoren, dienen bij te dragen aan de gegevensverzameling. Hierover worden afspraken gemaakt.

## Praktijkverhaal

# Hospitaverhuur kan het verschil maken bij terugdringen woningnood onder studenten

De woningnood is groot, ook onder studenten. Eén manier om het tekort aan studentenwoningen aan te pakken is via hospitaverhuur. Een verhuurconstructie waarbij een particulier een leegstaande kamer verhuurt. Weinig mensen kennen dit concept of hebben er een ouderwets beeld bij, merkt Daan Donkers. Als medeoprichter van Hospi Housing – een platform dat hosts en studenten bij elkaar brengt – wil hij daar verandering in brengen. Bovendien levert deze vorm van verhuur ook op sociaal vlak iets op, blijkt uit de ervaringen van Daan, hospita Sharon Doelwijt en student Yubin Jia.

‘Door gebrek aan woonruimte moeten buitenlandse studenten soms zelfs stoppen met hun studie. Dit was één van de redenen om in 2019 met onze onderneming te starten. Het resultaat is een geautomatiseerd platform mét persoonlijk contact’, vertelt Daan Donkers.

Student Yubin Jia vertelt: ‘Het is fijn dat ik nu een soort familie heb hier. Waar andere Chinese studenten vaak moeite hebben om te aarden en daardoor hun studie soms zelf afbreken, leer ik nu makkelijker de Nederlandse cultuur kennen. We kijken films, ze helpt me met zaken als het aanvragen van een BSN-nummer en ze heeft me bijvoorbeeld meegenomen naar Gouda en Leiden.’

---

**‘Door gebrek aan woonruimte moeten  
buitenlandse studenten soms zelfs  
stoppen met hun studie’**

---

 [Lees meer over de ervaringen van Daan, Sharon en Yubin op volkshuisvestingnederland.nl.](https://volkshuisvestingnederland.nl)



5



# WONEN EN ZORG VOOR OUDEREN



De Nederlandse bevolking groeit de komende jaren. Ook de samenstelling van huishoudens verandert. Dit is onder andere terug te zien in de groep ouderen. Het aantal 65+ers en 80+ers neemt toe in de komende decennia. Naar schatting verdubbelt het aantal mensen van 80 jaar of ouder in 2040 naar 1,6 miljoen. Dit betekent dat bijna één op de drie extra benodigde woningen in Nederland specifiek op de ouder wordende bevolking moet worden gericht.



## Doelen

- › Van de 981.000 woningen die tot en met 2030 worden gebouwd, zijn minstens 290.000 woningen geschikt voor ouderen: 170.000 nultreden woningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte geclusterde woningen zijn nodig;
- › Ouderen kunnen in een voor hen geschikte woning wonen;
- › Naast de woning is ook de leefomgeving passend voor ouderen, die uitnodigt om te bewegen en te ontmoeten.



## Actielijnen

- › Versnelling woningbouw;
- › Ouderen informeren, ontzorgen en de doorstroming verbeteren;
- › Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.



## Resultaten

- › Het afgelopen jaar is de basis gelegd om te zorgen dat meer passende woningen voor ouderen worden toegevoegd aan de woningmarkt;
- › Om dit te bereiken wordt er meer regie op ouderenhuisvesting uitgevoerd. Dit doen we mede door het inrichten van regionale actietafels, het inzetten van het aanjaagteam en het delen van een informatiepakket met verschillende partijen;
- › Om de bouw van zorggeschikte woningen ook in het sociale segment te stimuleren, is de stimuleringsregeling zorggeschikte woningen per 15 september 2023 opengesteld – deze regeling wordt positief ontvangen;
- › Naast een passend aanbod willen we ook de doorstroming naar een passende woning stimuleren. Dit gebeurt onder andere met een publiekscampagne en informatieverstrekking aan gemeenten en corporaties. Daarnaast wordt begin 2024 een onderzoek gestart naar de woonwensen van ouderen en hun beweegredenen om te verhuizen. Deze informatie gebruiken we in de acties die we rondom doorstroming uitvoeren;
- › Om een gezonde leefstijl, ontmoeting en méér beweging bij ouderen te stimuleren, zorgen we er met een uitkering via het Gezond Leven Akkoord voor dat gemeenten werken aan maatregelen in de fysieke omgeving, die dit bevorderen. Alle gemeenten hebben in het kader van het Gezond Leven Akkoord een uitkering ontvangen waarmee zij kunnen werken aan maatregelen in de fysieke omgeving, die dit stimuleren en verbeteren.

Bovenstaande doelen en actielijnen hangen samen. Zo draagt het beschikbaar komen van meer geschikte woningen bij aan verhuizen en is een passende leefomgeving voor veel mensen belangrijk bij de beslissing om naar een nieuwe woning te gaan. Sinds de start van het programma in 2022 is samen met verschillende betrokken koepelorganisaties en medeoverheden veel in gang gezet. Op deze manier wordt onder elke actielijn met verschillende maatregelen en acties een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen. In de voortgangsrapportage van het programma Wonen en zorg voor ouderen uit juni 2023<sup>1</sup> is op alle actielijnen de stand van zaken uitgebreid toegelicht. In deze Staat van de Volkshuisvesting 2023 staan wij voornamelijk stil bij de ontwikkelingen sindsdien.

<sup>1</sup> Kamerstuk 2022/23 29389, nr. 119.

## Actielijn 1

### Versnellen van de woningbouw

Een van de doelen van het programma Wonen en zorg voor ouderen is om meer beschikbare woningen voor ouderen te realiseren, die aansluiten bij hun lokale wensen en behoeften. Daarvoor is het onder andere nodig om meer zicht te krijgen op de uitvoering van de bouw voor ouderen en de drempels, die ervaren worden bij de bouw voor ouderen, te verlagen, bijvoorbeeld door informatiedeling – zie ook de paragraaf hieronder – en financiële regelingen.

#### Brede aanpak regie

De aantallen benodigde nulredenwoningen (170.000), geclusterde woningen (80.000) en zorggeschikte woningen voor ouderen (40.000) zijn doorberekend naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Per gemeente is er nu een indicatie van de bouwopgave voor ouderen. In de komende periode verrijken we de Woondeals met afspraken over het vaststellen van deze opgave en doorvertaling in de bouwprogrammering. Ook maken we afspraken over het inrichten van actietafels, waar



provincie, gemeenten, zorgkantoren, zorgaanbieders, corporaties en marktpartijen samen de woonzorginvulling voor specifieke bouwlocaties bespreken. Over deze concretiseringslag van de bouwopgave voor ouderen is goed overleg met betrokken provincies, woondealregio's en zorgpartijen in de regio.

We ondersteunen gemeenten en provincies bij het voeren van bovenstaande regionale gesprekken. Zo is er een informatiepakket toegestuurd over ouderenhuisvesting. In dit pakket staan onder andere de landelijke opgave uitgesplitst per gemeente, de beschikbare financiële regelingen, het beoogde afsprakenkader als aanvulling op de woondeals, de ondersteuningsmogelijkheden, kennisproducten, definities en overzichten van benodigde contactpersonen. Samen met minister Helder van Langdurige Zorg en Sport heeft de minister De Jonge het Aanjaagteam Wonen Welzijn en Zorg voor Ouderen opdracht gegeven om partijen in wonen en zorg te helpen om de regionale samenwerking te organiseren en te voeden.

### Handreiking geclusterde woonvormen

Om de bouw van geclusterde woonvormen voor ouderen te stimuleren, is een handreiking over geclusterde woonvormen voor senioren opgesteld en medio 2023 gepubliceerd.<sup>2</sup> Deze handreiking helpt professionals bij het ontwikkelen van nieuwe (woon)concepten voor ouderen door informatie te bundelen en beschikbaar te stellen over onder andere de woonbehoefte(n) van ouderen, afwegingen over (financiële) haalbaarheid en locatie, en aandachtspunten bij het bouwen in de stad en in de regio.

### Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen

Mensen willen zoveel mogelijk regie houden op hun leven. In geclusterde zorggeschikte woningen hebben mensen de mogelijkheid om meer regie te houden dan in een verpleeghuis. In deze vormen is het aantrekkelijker voor de partner om mee te verhuizen. Om een stimulans te geven aan de bouw van 20.000 geclusterde zorggeschikte woningen in de sociale huur, is per 15 september de *stimuleringsregeling zorggeschikte woningen* opgesteld. Deze geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die een zware zorgvraag hebben (Wlz-indicatie) en in de huidige situatie vaak in een verpleeghuis terecht komen. We stellen de komende jaren maximaal 312 miljoen euro beschikbaar voor deze regeling.

### Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO)

Een ontmoetingsruimte in of nabij het complex draagt in grote mate bij aan zoveel mogelijk regie houden op het eigen leven. Het realiseren van zo'n ontmoetingsruimte levert echter vaak financiële problemen op. Zeker bij woonvormen voor ouderen met een laag- of middeninkomen is het moeilijk de investerings- en exploitatiekosten van een ontmoetingsruimte voldoende in de huur- of in de koopprijs te verwerken. De *Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting* (afgekort: SOO) stimuleert, zoals de naam al doet vermoeden, geclusterd wonen voor ouderen door ontmoetingsruimten te subsidiëren. Hierdoor kunnen ouderen in elkaars nabijheid blijven wonen en elkaar ontmoeten wanneer ze minder mobiel worden. De SOO vergoedt de bouwkosten van een ontmoetingsruimte. Woningcorporaties, marktpartijen, burgerinitiatieven en zorgaanbieders kunnen een beroep op de regeling doen. Initiatiefnemers van ouderenhuisvesting voor bewoners met een zware zorgvraag kunnen ook een financiële bijdrage aanvragen voor de realisatie van een ontmoetingsruimte.

In 2022 (eerste ronde) was voor de regeling 28 miljoen euro beschikbaar. Er zijn 173 aanvragen ontvangen die aan de voorwaarden voldeden, en daarmee is voor 24,7 miljoen euro beschikt. De aanvragen zijn bijna evenredig verdeeld tussen de drie soorten complexen. Zo zijn er voor kleine complexen (5-20 woningen per complex) in totaal 49 aanvragen binnengekomen, voor middelgrote complexen (21-50 woningen per complex) 62 aanvragen, en voor grote complexen (méér dan 50 woningen in een complex) zijn er 60 aanvragen binnengekomen. Als we uitgaan van een gemiddelde van 50 woningen per complex, levert dit ruim 8500 woningen op met een ontmoetingsruimte. In 2023 (tweede ronde) is 26 miljoen euro voor de SOO beschikbaar.

### Subsidierегeling Intergenerationeel Wonen

Op 17 juli 2023 heeft de Minister voor Langdurige Zorg en Sport, als onderdeel van het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (afgekort: WOZO), de Subsidierегeling Intergenerationeel Wonen opgesteld. Deze regeling stimuleert het samenwonen van jong en oud. De inzet is dat sociale interactie en cohesie toeneemt, wat eraan bijdraagt dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen. Verhuurders van woonruimten in een geclusterde woonvorm, bestemd voor ouderen, kunnen de subsidie aanvragen. In 2023 is de regeling gesloten; vanaf 2 januari 2024 kan er opnieuw subsidie worden aangevraagd.

<sup>2</sup> Verkregen via: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/07/25/handreiking-geclusterde-woonvormen>.

## Actielijn 2

### Verbeteren van de doorstroming

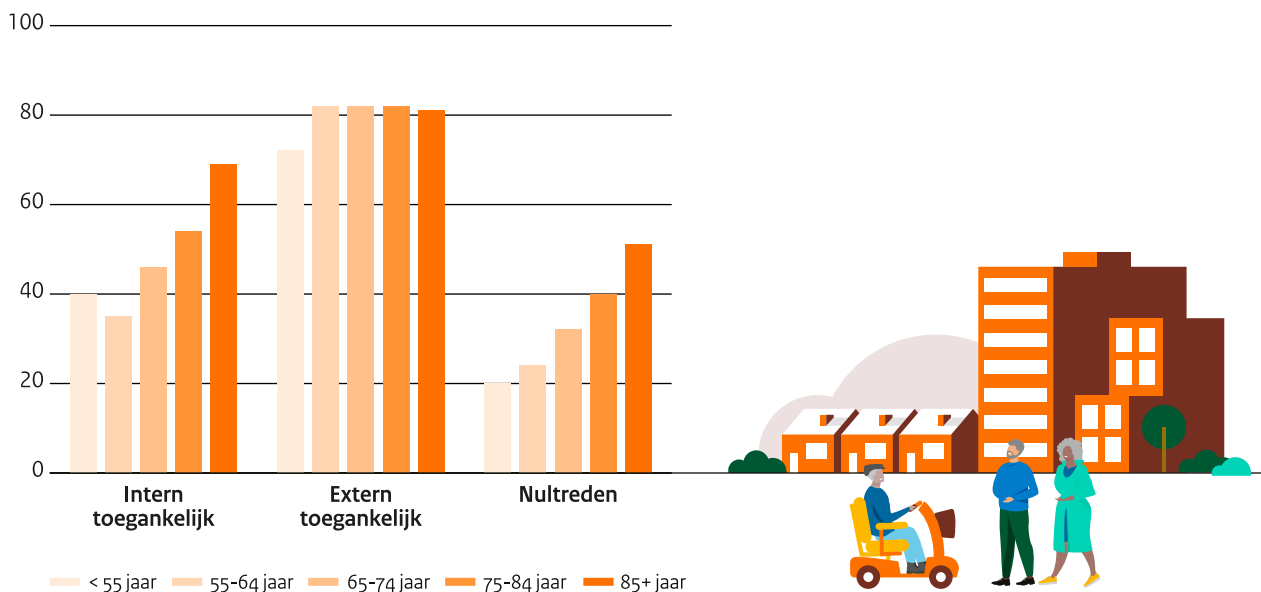
We willen ervoor zorgen dat ouderen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen, die past bij de woonwensen en bij de levensfase. Dit doen we door onder andere de bouw van nieuwe woningen voor ouderen te stimuleren. Ouderen moeten ook voldoende geïnformeerd worden over de mogelijkheden en ontzorgd worden waar nodig. Doorstroming naar geschikte woningen kan alleen als er voldoende woonopties zijn en ouderen deze opties kennen. Bij het uitbreiden van de woonmogelijkheden moeten we niet alleen denken aan nieuwbouw, maar ook aan herstructurering en het beter benutten van de bestaande voorraad. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld inzetten op het toevoegen van woningen door middel van woningsplitsen en optoppen. Daarnaast kunnen woningdelen en hospitaoverhuur een uitkomst bieden voor het samenwonen met meerdere personen in één woning.

Bij de uitbreiding van het aanbod passende woningen wordt onder andere gekeken naar toegankelijkheid van een woning. Een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Verder kan een woning intern toegankelijk zijn (bijvoorbeeld gelijkvloers) en extern toegankelijk zijn (geen trappetje bij ingang).

Uit onderzoek van ABF<sup>3</sup> blijkt dat oudere huishoudens vaker in een toegankelijke woning wonen, vergeleken met jongere leeftijdscategorieën (figuur 15). Ongeveer 48% van de huishoudens van 85 jaar en ouder woont in een woning die niet volledig toegankelijk is. Voor gezonde ouderen hoeft dit niet problematisch te zijn. Ook wonen meer ouderenhuishoudens in een óf intern- óf extern toegankelijke woning dan in een nultredenwoning. Voor ouderen met een beperking daarentegen heeft de toegankelijkheid van de woning grotere effecten op hun dagelijkse leven. Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt het ervaren van beperkingen ook toe. Zo is de doorstroom van ouderen hoger bij 85+ers vergeleken met jongere ouderen. Een verklaring hiervoor is dat ouderen een verhuisbeweging vaak laten afhangen van de ontwikkeling van de eigen gezondheid. Deze urgente verhuisbewegingen komen vaak voor bij een hogere leeftijd, waarbij de zorgvraag sterker gaat spelen.

3 ABF (2022), Monitor Ouderenhuisvesting 2022.

FIGUUR 15 Toegankelijkheid woningen naar leeftijd huishouden, 2021



Bron: WoONz1, bewerkt door ABF





Naast uitbreiding van passende woningen is, om doorstroming te verbeteren, inzicht nodig in de woonwensen en beweegredenen van ouderen om te verhuizen. Begin 2024 start hier een onderzoek naar. De opgedane kennis verwerken we in de acties die we rondom doorstroming uitvoeren. Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en sport (VWS) werkt aan een publiekscampagne “Praat vandaag over morgen”, deze campagne heeft als doel dat mensen gaan nadenken en praten over later. Wij werken samen met het ministerie van VWS aan het thema wonen binnen deze campagne. Hiermee willen we bereiken dat ouderen tijdig gaan nadenken over het wonen op latere leeftijd. Ouderen kunnen dan anticiperen op (mogelijke) veranderingen in de toekomst. Ook sluiten we een convenant met banken en hypotheekverstrekkers met als doel ouderen tijdig inzicht te geven in hun financiële mogelijkheden en het verbeteren van financiële oplossingen voor passend wonen. Tevens hebben we Platform31 gevraagd een gereedschapskist voor gemeenten te ontwikkelen waarmee meer doorstroming bereikt kan worden.

Deze gereedschapskist is in november 2023 gepubliceerd. Daarnaast heeft Platform31 samen met Aedes een toolkit doorstroming voor woningcorporaties ontwikkeld. Deze toolkit is in oktober 2023 gepubliceerd.

Daarnaast willen we dat ouderen de mogelijkheid hebben om ontzorgd te worden vóór en tijdens de

verhuizing. Sommige ouderen zien namelijk op tegen het regelwerk dat komt kijken bij een verhuizing. Ook kan een verhuizing lastige emoties meebrengen. Er bestaan al veel initiatieven om ouderen hierbij te helpen, zoals verhuismakelaars en verhuiscoaches. Hier blijven we aandacht voor vragen.

### Actielijn 3

#### Een aantrekkelijke leefomgeving

In het kader van het Gezond en Actief Leven Akkoord (afgekort: GALA) hebben alle gemeenten een specifieke uitkering ontvangen. Eén van de onderdelen waarvoor deze uitkering kan worden ingezet, is de sociale basis en leefomgeving. Gemeenten kunnen daarmee werken aan maatregelen in de fysieke leefomgeving die bijdragen aan een gezonde leefstijl en méér beweging. Zij kunnen activiteiten organiseren om de samenhang tussen het sociale en fysieke domein te versterken, de fysieke leefomgeving beweegvriendelijker, gezonder en duurzamer te maken en leren werken met datagedreven ontwerp-principes. Dat kan door het inzetten van iemand die gezondheid meer op de kaart zet bij lokale afwegingen binnen het fysieke domein of door concrete toepassingen zoals een wandelvriendelijke omgeving, speelplaatsen en schaduwrijke (speel)plekken.

## Praktijkverhaal

# ‘Onze woonzorgvisie is het resultaat van efficiënte samenwerking’

De gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (BOCE) sloegen de handen ineen om een integrale woonzorgvisie te maken. De woonzorgvisie die gemeenten maken, moet passende woonruimte beschikbaar maken voor verschillende aandachtsgroepen, waaronder ouderen. Het gaat daarbij niet alleen om de woonruimte, het gaat ook om de sociale en fysieke leefomgeving en de (in)formele zorg die mensen nodig hebben. Projectleider Marianne Huisman van de gemeente Emmen, nauw betrokken bij de organisatie van de woonzorgvisie: ‘Onze samenwerking heeft een sterk eindresultaat opgeleverd. Het proces is soepel en vlot verlopen.’

Al vanaf het begin merkte Huisman dat de experts van het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen (EHA) zeer deskundig waren. Het-team kon steeds terugvallen op hun expertise. Tegelijkertijd gaven ze ook alle ruimte om eigen ideeën te volgen. Huisman: ‘Dat is een erg fijne manier van werken. Die ben ik nog niet eerder tegengekomen. Deze werkmethode heeft ook belangrijke meerwaarde. De verantwoordelijkheid bleef namelijk bij ons, waardoor alles veel beter blijft hangen.’

**‘Het gaat niet alleen om de woonruimte, maar ook om de sociale en fysieke leefomgeving’**

**➔** *Het hele verhaal lezen of benieuwd naar de ondersteuning die het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen (EHA) kan bieden? Kijk op [volkshuisvestingnederland.nl](http://volkshuisvestingnederland.nl).*



6



**LEEFBAARHEID  
EN VEILIGHEID**



In een aantal gebieden in Nederland staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk. Inwoners hebben hier te maken met een stapeling van problemen rondom onderwijs, armoede, gezondheid, wonen en veiligheid. Met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (afgekort: NPLV) wordt deze problematiek in 20 stedelijke gebieden aangepakt. Het NPLV is een programma, van negentien gemeenten en vijf departementen (J&V, VWS, SZW, BZK en OCW), waarbij de minister van BZK de coördinerend minister is.



## Doelen

In het NPLV werken we samen met de lokale programmabureaus aan meer leefbaarheid en veiligheid in 20 kwetsbare gebieden. Om dit te realiseren, zet het programma in op:

- › Het verbeteren van de fysieke leefomgeving;
- › Het bieden van een beter perspectief;
- › Het vergroten van de veiligheid.



## Actielijnen

- › We zorgen voor een integrale aanpak met regie en een solide juridische basis;
- › We verbeteren slechte woningen en zorgen voor meer gemengde wijken;
- › We zorgen dat meer bewoners kunnen meedoen in de samenleving;
- › We investeren in preventie jeugdcriminaliteit en weerbaarheid.



## Resultaten

- › We ontzorgen kwetsbare particuliere woning-eigenaren bij het energiezuinig maken van hun woning.
- › We leiden lokale werkzoekenden op tot 'energiefixers' die huisbezoeken afleggen en maatregelen treffen tegen tocht en kou.
- › We bundelen zeven geldstromen op het gebied van kansengelijkheid, talentontwikkeling, het inlopen van achterstanden bij jonge kinderen, schulden en armoede, re-integratie en weerbaarheid. Hierdoor wordt de uitvoering door lokale partners in de kwetsbare gebieden eenvoudiger.
- › We zorgen voor wetgeving om het clusteren van problemen in wijken te voorkomen.

## Actielijn 1

### Een integrale aanpak met regie en een solide juridische basis

#### Lokale partners, bewonersbetrokkenheid, en de juiste informatie

Na een dringende oproep van diverse burgemeesters ('Dicht de kloof!') hebben negentien gemeenten en het Rijk samenwerkingsafspraken gemaakt over hoe zij meer samenhang kunnen aanbrengen in de aanpak van problemen in kwetsbare stedelijke gebieden. En ook hoe zij ervoor kunnen zorgen dat er extra middelen in deze gebieden landen. De meeste van deze NPLV-samenwerkingsafspraken zijn behaald. Mede dankzij deze afspraken hebben al deze gebieden nu een actieve alliantie van betrokken partners. Ook presenteren alle gebieden voor het eind van 2023 hun integrale gebiedsplan (of hebben dat al gedaan) en leggen ze de laatste hand aan uitvoeringsplannen met concrete maatregelen voor de komende paar jaar.

### Succesvolle samenwerking in lokale allianties

Lokale allianties vertegenwoordigen een brede groep belanghebbenden uit een gebied. Naast de vertrouwde partners zoals scholen, de woningcorporatie en de gemeente, sluiten in Breda bewoners aan bij de alliantie-overleggen. En ook met private partners wordt succesvol samengewerkt, zoals met de zorgverzekeraars in een aantal van de NPLV-gebieden. Zo werkt zorgverzekeraar CZ samen in een brede preventiecoalitie in Heerlen-Noord. En in Leeuwarden-Oost liggen de zorgkosten dusdanig hoog dat stichting De Friesland van de gelijknamige zorgverzekeraar heeft besloten het over een andere boeg te gooien: zij dragen voor in ieder geval 3 jaar 600.000 euro bij aan zorgpreventie in het focusgebied.

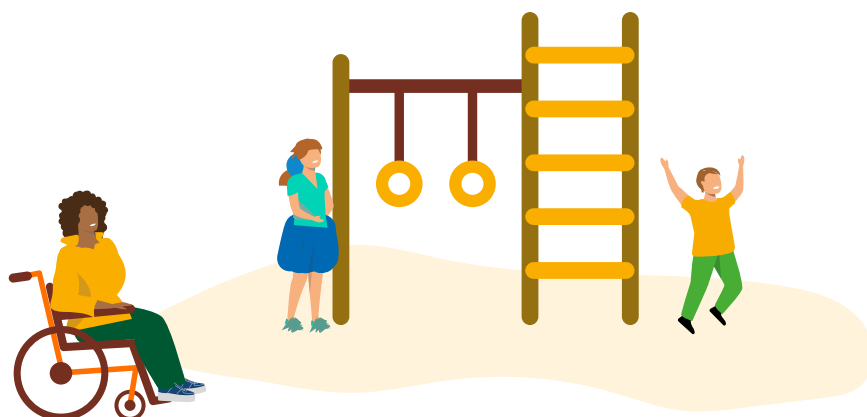
De eerste ervaringen met gebiedsgericht werken in de stedelijke focusgebieden leren dat het belangrijk is om elk gebied ruimte te bieden voor een eigen aanpak. Dit kan door het instellen van een onafhankelijk programma-bureau, het schrijven van een integraal gebiedsplan door een brede alliantie en het afbakenen van een specifiek kwetsbaar stedelijk gebied.

De verschillende maatregelen dragen op de lange termijn naar verwachting bij aan meer leefbaarheid en veiligheid. Om dit te monitoren, hebben we een nulmeting uitgevoerd op een aantal kernindicatoren. Naast cijfermatige monitoring zetten we in het NPLV ook in op kwalitatieve monitoring en evaluatie. Zo kunnen we leren van wat goed werkt en dit delen met partners in andere kwetsbare gebieden.

## Actielijn 2

### Slechte woningen verbeteren en méér gemengde wijken

Investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad en de inrichting van een buurt zijn effectieve manieren om de leefbaarheid en veiligheid in buurten te verbeteren. Dat doen we op verschillende manieren. Denk aan het herstructureren en verduurzamen van woningen en het verbeteren van de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen. In de meest kwetsbare wijken bouwen we, naast sociale huurwoningen, ook middenhuurwoningen. Zo trekken we mensen met een sterkere sociaaleconomische positie naar deze wijken, die daardoor gemengder worden. Een voorbeeld hiervan is het project De Mix, in Utrecht Overvecht. Hier worden 179 duurzame middenhuurwoningen ontwikkeld waar eerst 80 verouderde sociale huurwoningen van woningcorporatie Woonin stonden. Woonin neemt, op zijn beurt, 135 nieuwe sociale huurwoningen af van een nieuwbouwproject elders in de stad.





### **Volkshuisvestingsfonds**

Het kabinet heeft het Volkshuisvestingsfonds in het leven geroepen om de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gemeenten en regio's te verbeteren. Het geld is bedoeld voor herstructurering van de woningvoorraad, zoals het renoveren en verduurzamen van woningen of sloop en nieuwbouw. Ook transformatie van vastgoed naar woningen en 'inponding' (verwerving voor herstructurering) komen voor het Volkshuisvestingsfonds in aanmerking, evenals de inrichting van de openbare ruimte en financiering van kleinschalige maatschappelijke voorzieningen.

Voor 2023 is – onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring – 280 miljoen euro beschikbaar voor de tweede tranche. De kwetsbare stedelijke gebieden en een aantal grensregio's krijgen voorrang bij de aanvraag van dit fonds.

### **Verduurzamingsopgave in de stedelijke focusgebieden**

Gemeenten kunnen (kwetsbare) particuliere woningeigenaren vanaf najaar 2023 ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Zo mogen gemeenten de verduurzamingsmaatregelen voorfinancieren. Ook

kunnen ze woningeigenaren ontzorgen door collectieve afspraken over de uitvoering van de werkzaamheden te maken met aannemers. Dan hoeven woningeigenaren dat niet zelf te doen. Om dit mogelijk te maken is de 'Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing' (afgekort: ISDE) aangepast op initiatief van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Economische Zaken en Klimaat en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, in samenwerking met een aantal NPLV-gemeenten. Doel is de toegang tot deze middelen voor particulieren makkelijker te maken.

### **VvE-Versnellingsagenda Verduurzaming**

Het zijn vaak de Verenigingen van Eigenaren (VvE's) die de verduurzamingsmaatregelen moeten (laten) uitvoeren. Maar in kwetsbare gebieden zijn VvE's vaak (nog) niet of beperkt actief. Daarom worden kleine VvE's in kwetsbare wijken met voorrang ondersteund bij het aanvragen en uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Hiervoor zijn in het najaar van 2023 extra middelen uit de lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma beschikbaar. Ook zetten we een landelijk informatiepunt op voor hulpvragen en ondersteuning.

### Klimaatrechtvaardigheid

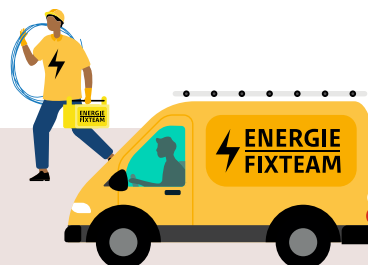
Rechtvaardig klimaatbeleid betekent dat iedereen aan de klimaattransitie mee kan doen. Het kabinet maakt 400 miljoen euro extra vrij voor het isoleren van woningen en het verlagen van de energierekening bij woningeigenaren en Verenigingen van Eigenaren in kwetsbare dorpen en wijken. De middelen worden toegevoegd aan de 'Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie' met een hiervoor aangepaste regeling. Gemeenten met relatief veel kwetsbare woningeigenaren, zoals de NPLV-gebieden, krijgen de meeste extra middelen per woning.

## Energie- en budgetfixers gaan de wijk in

In Vlaardingen Westwijk gaan energiefixers de wijk in om nog vóór de winter de eerste maatregelen tegen tocht en kou te treffen. Zij doen dit bij kwetsbare huishoudens in huur- en koopwoningen. Naast energiefixers gaan zogeheten budgetfixers mee de wijk in. Zij bieden bewoners aan te kijken of zij wel alle toeslagen krijgen waar zij recht op hebben. Zo bestrijden we energiearmoede bij bewoners van kwetsbare wijken aan twee kanten: een lagere energierekening, en hogere inkomsten.

### Tegengaan energiearmoede

Dit voorjaar stelde het kabinet 200 miljoen euro beschikbaar aan gemeenten voor het tegengaan van energiearmoede door de inzet van energiefixers. Daarvan is 150 miljoen euro over alle gemeenten verdeeld naar rato van het aantal 'energiearmoedewoningen', waarvan 35 miljoen euro specifiek is uitgekeerd aan de 20 NPLV-gebieden. Deze energiefixers leggen huisbezoeken af en voeren laagdrempelige maatregelen uit voor energiebesparing, zoals het plaatsen van radiatorfolie. Gemeenten mogen een deel van de middelen van de 'Specifieke Uitkering Kansrijke Wijk' gebruiken om werkzoekenden op te leiden tot energiefixer. Samen met het ministerie van SZW stimuleren we de NPLV-gemeenten om samen te werken met verschillende re-integratiepartners. De eerste ervaringen hiermee zijn positief. Werkzoekenden komen met een opleiding terug op de arbeidsmarkt, helpen medebewoners met armoedeproblematiek en bij de gemeente daalt het aantal bijstandsuitkeringen. NPLV-gemeenten organiseren samen met het Rijk een leerkring rond de inzet van de energiefixers. Ook werken we samen met de ministeries van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) en Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW) en de City Deal Energieke Wijken aan een landelijke opleiding voor energiefixers.



### Medewerkers van de voedselbank attenderen mensen op energiefixers

## Energiefixers helpen Zaandamse huishoudens met energiebesparing

'Juist in de rustige zomermaanden hebben we het energiefixteam op verschillende manieren onder de aandacht gebracht bij bewoners', vertelt Maja Matosevic, opgavecoördinator Participatie & Armoede Pact Zaandam. 'Medewerkers van de voedselbank attenderen mensen op de energiefixers. Ook delen we flyers uit in het wijkcentrum, op de banenmarkt en buurtfestivals. En op zaterdag delen we vaak gratis energiezuinige lampen uit op de markt. Eenmaal in gesprek met bewoners plannen we vaak direct een afspraak in met de energiefixers.'

In Zaandam voerden energiefixers tot nu toe in bijna 450 woningen energiebesparende maatregelen uit. Dat scheelt huishoudens vaak honderden euro's per jaar. Sociaal ontwikkelbedrijf Werkom leidt de energiefixers in Zaandam op in de praktijk. Binnenkort kunnen zij ook een opleiding op mbo 2-niveau doen bij het Regiocollege. Dan leren ze ook wat ze kunnen doen als ze merken dat mensen hulp nodig hebben.

'Soms merk ik dat mensen er best beroerd bij zitten', vertelt energiefixer Roy Blomsma. 'Dat ze geen meubels hebben of dat hun huis in slechte staat is. Ik doe gewoon mijn werk. Als mensen vragen hebben, stuur ik ze door naar mijn begeleider bij Werkom. Over een tijdje ga ik nog een opleiding doen bij een school, net als mijn collega's. Dan leren we ook radiatoren afregelen en cv-ketels afstellen. Het belangrijkste is een extra papertje, daar kom je verder mee.'



### Selectieve woningtoewijzing

In sommige stedelijke gebieden clusteren problemen zich in buurten en straten doordat veel sociale huurwoningen worden toegewezen aan mensen met meerdere problemen. Selectieve woningtoewijzing kan bijdragen aan meer gemengde wijken, en via die weg tot meer leefbaarheid en veiligheid. De wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (afgekort Wbngp) is het juridische instrument voor selectieve woningtoewijzing.

Gemeenten kunnen met de Wbmgp in aangewezen complexen, straten en buurten huurwoningen selectief toewijzen. Dit betekent dat ze woningzoekende huurders kunnen weigeren op basis van de aard van hun inkomen of op basis van crimineel of overlastgevend gedrag in het verleden. Ook kunnen gemeenten woningzoekenden voorrang verlenen op grond van bepaalde sociaal-economische kenmerken. Denk aan het toewijzen van woningen aan leraren en zorgmedewerkers, of aan mensen die vrijwilligerswerk doen. Van de negen gemeenten die de Wbmgp toepassen, hebben zes een NPLV-gebied. Vijf van deze gemeenten passen de Wbmgp ook toe in (delen van) dit gebied om meer gemengde wijken te realiseren.

## Actielijn 3

### Stimuleren dat meer bewoners (kunnen) meedoen in de samenleving

#### SPUK Kansrijke Wijk

De administratieve lasten die gemeenten en lokale organisaties ervaren bij het aanvragen en uitvoeren van regelingen van het Rijk zijn vaak hoog. Lokaal worden vaak domeinoverstijgende oplossingen bedacht die bijdragen aan het oplossen van de leefbaarheidsproblematiek, maar die oplossingen vallen regelmatig niet binnen de voorwaarden van één Rijksregeling of geldstroom. Daarom is er door de ministeries van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW), Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een gezamenlijke financiële regeling ontworpen, specifiek voor deze kwetsbare gebieden. Dit gebeurde mede na een oproep voor minder bureaucratie door de bij het NPLV betrokken burgemeesters. De ministeries stellen 250 miljoen euro beschikbaar aan 20 kwetsbare stedelijke gebieden verbonden aan het NPLV. Het ministerie van VWS heeft zich in de zomer van 2023 aangesloten bij de Specifieke Uitkering Kansrijke Wijk. Zij stellen van 2023-2025 7,2 miljoen euro beschikbaar voor de stedelijke focus-



gebieden. Dit budget is te besteden aan het opstellen van plannen die een gezonde leefomgeving bevorderen.

De Specifieke Uitkering Kansrijke Wijk is 1 juli 2023 gepubliceerd. Het geld in deze SPUK is bedoeld voor de preventie van armoede en schulden, stimuleren van veerkracht en weerbaarheid, re-integratie, school en omgeving en de ontwikkeling van het jonge kind. Ook zijn er programmamiddelen beschikbaar voor elk stedelijk gebied. Door de thema's te combineren worden de administratieve lasten lager en ontstaat er meer samenhang tussen de thema's. Een deel van deze gelden (het 'integrale budget') is voor het stimuleren van een integrale werkwijze in de kwetsbare gebieden. Hiermee kunnen activiteiten worden betaald die over meerdere thema's gaan. Gemeenten verbonden aan het NPLV konden voor deze SPUK vóór 1 oktober 2023 een aanvraag indienen. Alle 20 gebieden hebben dit gedaan.

Het NPLV is bezig om de monitoring en evaluatie van de SPUK op te zetten. Ook worden er leerkringen ingericht. Het is de bedoeling om naast de inhoudelijke interventies ook de effectiviteit van het integrale budget in beeld te brengen. Deze monitoring gaat begin 2024 van start.

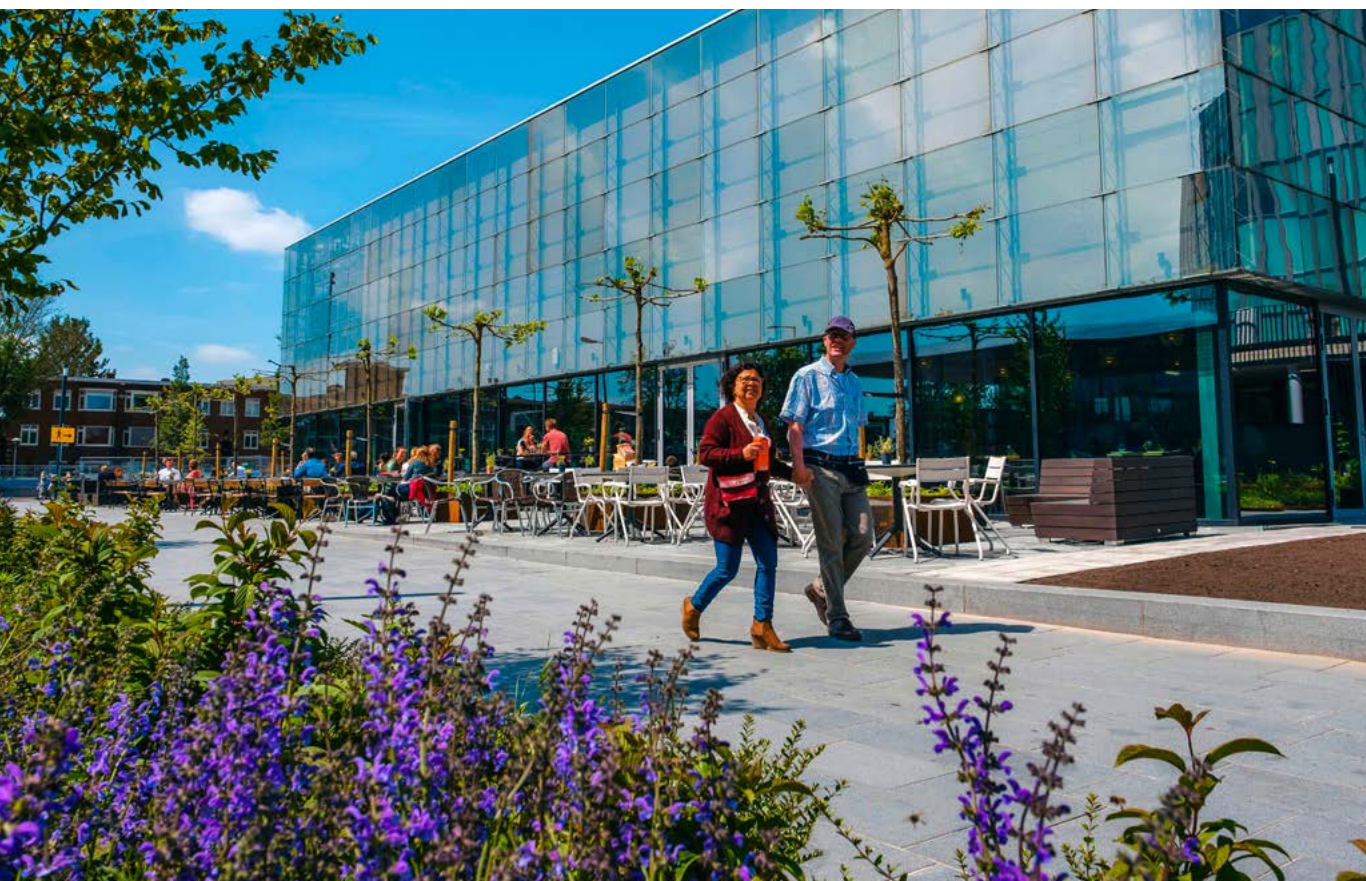
### Bewonersbetrokkenheid

Zonder de inbreng van bewoners bestaat het risico dat de beste oplossingen over het hoofd worden gezien. Daarom zijn bewonersbetrokkenheid en community building belangrijk bij een langjarige aanpak als het NPLV. Om bewonersbetrokkenheid te stimuleren organiseert het NPLV samen met de focusgebieden leerkringen rond de vraag: 'Hoe betrek je bewoners uit kwetsbare gebieden bij het verbeteren van de wijk?'. Burgerbetrokkenheid wordt vooral georganiseerd op concrete thema's, in wijken en in de uitvoering. En minder op het niveau van programmavorming en visie. Daarom zoeken we naar manieren om ook op strategisch niveau de inbreng van bewoners te borgen.



## Buiten je bubbel om de maatschappelijke kloof te overbruggen

Breda besloot een paar jaar geleden dat het de groeiende maatschappelijke tweedeling wilde aanpakken. Er kwam geen ambtelijk plan, eerst ging een initiatiefgroep van Bredanaars de wijken in. De initiatiefgroep sprak in totaal 300 bewoners en 150 professionals van 90 lokale partners uit verschillende delen van de stad. Twee vragen stonden centraal: 'Herken je de maatschappelijke tweedeling in Breda zoals die blijkt uit onderzoek?', en 'Voel je er iets voor om daar samen iets aan te doen en te werken aan gelijke kansen voor iedereen?'. De bevindingen vormen de basis voor het programmaplan 'Verbeter Breda'.



## Inspraak in de wijk: het succes van het buurtbudget

In de focusgebieden zijn verschillende vormen van inspraak uitgetest. Het buurtbudget komt op een aantal plaatsen als een succes uit de bus. In Lelystad Oost en ook in Eindhoven Woensel Zuid is aan de bewoners gevraagd: 'Hoe zou jij 10.000 of 50.000 euro inzetten voor een betere wijk?' In Eindhoven bleek dat een aantal van de behoeften van bewoners al in beeld was bij de gemeente, maar een extra impuls nodig had. En er kwamen ook andere slimme oplossingen uit de bus. Buurtbewoners mochten stemmen op de beste oplossingen (maar liefst 250 stemmen werden uitgebracht!). Met experts van de gemeente en andere partners zijn de wensen uitgewerkt, die nu worden uitgevoerd.

### Actielijn 4

## Investeren in preventie jeugd-criminaliteit en weerbaarheid

We vergroten de veiligheid in de wijken door geld in te zetten voor de preventie van jeugdcriminaliteit, het versterken van de veerkracht van jongeren en van de professionals in het sociaal domein. Daarvoor zijn verschillende initiatieven en projecten binnen de NPLV-gebieden gestart. Zo werden in 'Prospect4Cash' in Arnhem Oost ruim 60 jongeren met een risico om in de criminaliteit te belanden in anderhalf jaar tijd naar betaald werk begeleid. Daarbij werd ingezet op talentontwikkeling, ondersteuning bij het onderwijs en sportactiviteiten, waarbij de verbinding werd gelegd met de scholen en de gezinnen.

Ook in de programmaplannen van de kwetsbare gebieden staat investeren in de jeugd en weerbaarheid van jongeren hoog op de agenda. Zo investeert Roosendaal flink om jeugdcriminaliteit terug te dringen. Burgemeester Han van Midden op Omroep Brabant: 'Een harde aanpak is nodig om de geest terug in de fles te krijgen, maar je moet ook investeren in wat jongeren belangrijk vinden.'



## De BuurtBazen-aanpak in Leeuwarden Oost

In de wijken Heechterp-Schieringen, Bilgaard, de Vrijheidswijk en Camminghaburen in Leeuwarden Oost wordt een groep jongeren niet voldoende bereikt door het reguliere jongerenwerk en zorg- en hulpverlening. Door verschillende redenen raken ze in de problemen, of dreigen in de problemen te komen. Dit zijn vaak problemen in de thuissituatie, met justitie en/of financiën.

Evaringsdeskundige 'buurtbazen' – professionals met een achtergrond in het sociaal en veiligheidsdomein – helpen de weerbaarheid en veerkracht van deze jongeren te vergroten. 'Taal, Vraag en Herstel' staan daarbij voorop. De Buurtbazen spreken de taal van de jongeren. Ze werken zowel individueel als in groepsverband met deze jongeren aan herstel, ook door inzicht krijgen in hun eigen behoeften en vragen. Doen wat je zegt en zeggen wat je doet, is het motto. Dat werkt: verschillende jongeren zijn door de Buurtbazen-aanpak geholpen met het vinden van een baan en/of opleiding.

**TABEL 6 Nulmeting kernindicatoren NPLV, Staat van de Volkshuisvesting 2023**

INDICATOR (PEILJAAR 2020 TENZIJ ANDERS VERMELD)	SPECIFICATIE	GEMIDDELDE FOCUSGEBIEDEN	GEMIDDELDE NEDERLAND
Leefbaarometer 'algemeen', % woningen binnen een gebied dat een leefbaarheid van zwak of lager heeft	-	54%	12%
Leefbaarometer 'Woningvoorraad', % woningen binnen een gebied dat een (zeer) grote negatieve afwijking op het vlak van Woningvoorraad heeft	-	5%	1%
Aantal te herstructureren woningen	-	Onderzoek naar problematische woningvoorraad wordt op korte termijn opgeleverd en naar de Kamer verstuurd	Onderzoek naar problematische woningvoorraad wordt op korte termijn opgeleverd en naar de Kamer verstuurd
Aantal nieuw te bouwen woningen (op basis van plannen 2022-2023)	Netto toevoeging focusgebieden	80.351 (conservatieve, partiële schatting, verdere specificatie in 2024)	-
Samenstelling woningvoorraad	Koop	33%	57%
Samenstelling woningvoorraad	Huur	18%	14%
Samenstelling woningvoorraad	Corporatie	49%	29%
Woningen met energielabels E t/m G	-	18%	16%
Inzet sturingstrumentarium woningtoewijzing	WBMGP	Ingezet in 6 NPLV-gemeenten; in 5 gevallen binnen focusgebied	Ingezet in 9 Nederlandse gemeenten
SES WOA score (samengestelde indexscore gebaseerd op onder andere arbeidsverleden, opleidingsniveau, en welvaart, ten opzichte van Nederlands gemiddelde in 2019; cijfer uit 2020)	-	-0,32	0,09
Huishoudens onder sociaal minimum	-	14%	7%
Arbeidsparticipatie	-	61%	69%
Definitief schooladvies PO	MAVO	61%	47%
Definitief schooladvies PO	HAVO	22%	28%
Definitief schooladvies PO	VWO	17%	25%
Inwoners 18-30 jaar zonder startkwalificatie	-	17%	12%
Personen in schuldsanering (aantal per 1000 inwoners, 2018)	-	3,84	2
Gebruik WMO (aantal per 1000 inwoners)	-	88	63
Jongeren met jeugdzorg (aantal per 1000 23-minners)	-	91	83
Leefbaarometer Overlast en onveiligheid, percentage woningen binnen een gebied dat een (zeer) grote negatieve afwijking op het vlak van overlast en onveiligheid heeft	-	42%	8%
Aantal personen jonger dan 25 jaar verdacht van een delict	-	Nog niet beschikbaar op focusgebiedniveau; wordt in 2024 met terugwerkende kracht berekend	Nog niet beschikbaar op focusgebiedniveau; wordt in 2024 met terugwerkende kracht berekend
Inwoners die 'veel jeugdoverlast' ervaren volgens Veiligheidsmonitor	-	Nog niet beschikbaar op focusgebiedniveau; wordt in 2024 met terugwerkende kracht berekend	Nog niet beschikbaar op focusgebiedniveau; wordt in 2024 met terugwerkende kracht berekend

### Leefbaarheid en veiligheid in cijfers

Meer wijkagenten, energiefixers die helpen met verduurzamen, voorkomen van schooluitval, versneld meer betaalbare woningen bouwen en wijkrechtspraak om jeugdcriminaliteit terug te dringen. Problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid worden binnen het NPLV in samenhang aangepakt.

De problemen in deze kwetsbare stedelijke gebieden zijn bovengemiddeld groot: of het nu gaat om arbeidsparticipatie, (jeugd)criminaliteit, om het gebruik van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of om aantallen inwoners zonder startkwalificatie – deze gebieden scoren substantieel slechter hierop dan de rest van Nederland.

De lokale partners hebben het precieze gebied voor de aanpak zelf kunnen aanwijzen. Door de ongebruikelijke gebiedsindeling, zijn niet alle cijfers eenvoudig te berekenen. Waar mogelijk zijn de cijfers op focusgebiedniveau berekend op basis van de microdata en daarmee volledig accuraat. Andere cijfers zijn alleen bekend op CBS-buurt of -wijkniveau. Deze cijfers zijn gewogen en vervolgens geaggregeerd tot op focusgebiedniveau. Daarbij vinden soms afrondingen plaats of kan een postcodegebied niet worden meegerekend, waardoor deze cijfers de werkelijkheid benaderen in plaats van weerspiegelen.

---

## Problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid worden binnen het NPLV in samenhang aangepakt

---



## Praktijkverhaal

# Wijkbedrijf Selwerd werkt intensief samen met scholen en woningcorporaties

In de wijk Selwerd, gelegen aan de noordgrens van de gemeente Groningen, helpt het wijkbedrijf bewoners om een stap verder te komen. Het slaat daarbij de handen ineen met diverse maatschappelijke partners, zoals scholen en woningcorporaties. Selwerd is een onderdeel van Groningen Noord, één van de 20 gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Teamleider Hanneke Wierenga vertelt:

‘Er lopen hier ook mensen binnen die niet zozeer een idee hebben, maar een behoefte. Zoals laatst een dame, die van haar buurvrouw over ons gehoord had. Ze bleek behoorlijk geïsoleerd te leven en wilde haar eenzaamheid doorbreken. In een dergelijk geval krijgt zo’n bewoner van ons een kop koffie, en vervolgens bekijken we het bord met een overzicht van onze elf vrijwilligersteams. Het gaat onder meer om het Klusteam, het Taalmaatjesteam, het Digitale Team en een team dat zwerf- en dumpvuil opruimt. Vervolgens vraag ik: waar zou jij graag aan mee willen doen? Wat past bij jou, wat vind je leuk, wat wil je leren? Iedereen verdient optimale kansen. Daar kunnen we ook in een kleine stadse wijk van Groningen aan bijdragen. Juist door wijkgericht te werken, staan we hier bij bewoners om de hoek klaar om ze op een persoonlijke, laagdrempelige manier te helpen.’

*‘Iedereen verdient optimale kansen’*

[➔ Lees het hele verhaal van Hanneke op volkshuisvestingnederland.nl.](#)



7



**VERSNELLING  
VERDUURZAMING  
GEBOUWDE  
OMGEVING**



Een duurzame woning moet voor iedereen binnen handbereik komen. Dat is goed voor het klimaat, voorkomt een hoge energierekening en maakt ons minder afhankelijk van aardgas. Om dit te realiseren, zet het kabinet in op het aanpakken van alle slecht geïsoleerde woningen en gebouwen voor 2030. Er is daarbij speciale aandacht voor mensen met een kleine portemonnee. Door nieuwe financieringsmogelijkheden wordt het ook voor hen mogelijk om hun woning betaalbaar te kunnen isoleren.





## Doelen

Het doel van het programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving (afgekort: PVGO) is om in 2030 voldoende op koers te liggen in het bereiken van een CO<sub>2</sub>-emissievrije gebouwde omgeving in 2050. Daartoe zijn afspraken gemaakt om gesommeerd over alle sectoren, gebouwde omgeving, elektriciteit, industrie, mobiliteit en landbouw, een CO<sub>2</sub>-reductie van minimaal 55% te bereiken. De beoogde CO<sub>2</sub>-reductie tot aan 2030 is naar de volgende subdoelstellingen vertaald:

- › 2,5 miljoen woningen isoleren en uitfaseren van 1,5 miljoen slechte labels (E, F en G);
- › Uitfaseren van 120.000 slechte labels (F en G) in de utiliteitsbouw;
- › 1 miljoen woningen op een hybride warmtepomp aansluiten en 500.000 warmtenetaansluitingen extra;
- › Grotere inzet duurzame bronnen: bijmengen van 1,6 miljoen m<sup>3</sup> groen gas.



## Actielijnen

- › Gebiedsgerichte aanpak warmtetransitie;
- › Individuele aanpak woningen;
- › Aanpak utiliteitsgebouwen;
- › Bronnen en infrastructuur;
- › Innovatie in de bouw.



## Resultaten

- › Het aantal nieuw in woningen geïnstalleerde warmtepompen in 2022 bedraagt 107.000. Dat betekent een fors snellere groei van het aantal warmtepompen dan in 2021 (+69.000). Begin 2023 telde de woningvoorraad 406.000 warmtepompen, tegen 303.000 een jaar eerder<sup>1</sup>.
- › Volgens het CBS is het aantal aardgasvrije woningen in 2022 gegroeid naar circa 650.000 woningen. Een krappe 30% van deze aardgasvrije woningen heeft een all-electric warmtepomp. De rest, iets meer dan 70%, wordt verwarmd via een warmtenet.
- › Het aantal duurzame woningen neemt toe. Begin 2023 telde de voorraad 2,28 miljoen woningen met een A-label of hoger, een groei van ruim 200.000 A-labels in één jaar.
- › Het aantal woningen met een E-, F- of G-label neemt de laatste jaren steeds sneller af. In 2022 is het aantal EFG-labels gedaald met 55.000, tegen 34.000 in 2021. Daarmee is begin 2023 de voorraad die nog voor 2030 van een slecht label (E, F of G) naar een D-label of hoger moet, gedaald tot 1,43 miljoen woningen.
- › Volgens Brainbay verhoogt in Q3 van 2023 een labelsprong van label G naar C gemiddeld de waarde van een woning bij verkoop met 8,8%. Een labelsprong van G naar D zal naar verwachting een gemiddelde meerwaarde van 6,0% opleveren<sup>2</sup>.

1 CBS, Warmtepompen; aantallen, thermisch vermogen en energiestromen, 1994-2021. Het verschil in het aantal nieuw geïnstalleerde warmtepompen in 2022 (107.000) en het verschil in het aantal opgestelde warmtepompen aan het begin en eind van 2022, komt doordat gedurende het jaar er circa 4.000 warmtepompen zijn vervangen.

2 Brainbay (2023) Rapportage woningwaarde verduurzaming, derde kwartaal 2023.

## Actielijn 1

### Gebiedsgerichte aanpak warmtetransitie

De opgave voor het komende jaar is om duidelijkheid te geven aan inwoners en andere belanghebbenden over de plannen van de gemeente voor de energietransitie in de wijk. Of het nu gaat om een wijkgerichte aanpak met warmtenetten of om individuele verduurzamingsopties; het is van groot belang dat we mensen en bedrijven de benodigde informatie verstrekken om weloverwogen keuzes te maken. Dit zijn complexe vraagstukken waarbij de gemeente geacht wordt regie te voeren.

#### Ondersteuning bij lokale aanpak

Gemeenten en provincies spelen een belangrijke rol in de uitvoering van het klimaat- en energiebeleid. Daarom is het essentieel dat zij over de benodigde kennis, expertise én uitvoeringscapaciteit beschikken. Het kabinet trekt tot en met 2025 1,04 miljard euro uit om gemeenten en provincies hierbij te ondersteunen. Met dit geld kunnen zij extra personeel aantrekken, kennis vergroten en externe expertise in huis halen. Gemeenten en provincies konden de uitkering voor uitvoeringskosten voor het klimaatbeleid in het voorjaar aanvragen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Het ondersteunende Nationale Programma Lokale Warmtetransitie (afgekort: NPLW<sup>3</sup>) komt inmiddels op

<sup>3</sup> Zie ook: [Nationaal programma lokale warmtetransitie](#)

Het is essentieel dat gemeenten en provincies over de benodigde kennis, expertise én uitvoeringscapaciteit beschikken

stoom en de benodigde juridische handvatten voor gemeenten volgen op korte termijn.

- De wet Gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (afgekort: Wgiw) gaat naar verwachting op 1 juli 2024 in werking. Deze wet biedt gemeenten en andere belanghebbenden duidelijkheid over de spelregels voor de warmtetransitie.
- De wijziging van de Warmtewet (afgekort: Wcw<sup>4</sup>) is bijna gereed. Deze wet borgt de publieke belangen bij collectieve warmtelevering, zoals warmtenetten.
- Vanaf 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft, waardoor woningcorporaties de benodigde investeringsruimte hebben om in de wijkaanpak mee te kunnen.

Hiermee zijn de belangrijkste condities geschapen voor gemeenten om door te kunnen pakken. Komende jaren blijven we actief werken aan betere condities voor gemeenten om hun regierol te kunnen vervullen. Het NPLW heeft hier een belangrijke rol in.

## Actielijn 2

### Individuele aanpak woningen

#### Betaalbaarheid energierekening

Versnelling van de verduurzaming in de gebouwde omgeving is urgent. Niet alleen voor het klimaatbeleid, maar ook voor huishoudens, bedrijven en instellingen met hoge energierekeningen. Dit voorjaar is – naast het prijsplafond voor energie – aanvullend beleid ontwikkeld om de stijgende energielasten te beteugelen door bewoners en eigenaren beter te ondersteunen en te ontzorgen bij het verduurzamen van hun woning of gebouw. Daartoe bevordert het kabinet actief dat natuurlijke momenten voor verduurzaming, zoals vervanging van de cv-ketel, groot onderhoud en aankoop van een nieuwe woning, optimaal benut worden. Gelijktijdig gaan gemeenten aan de slag met de (collectieve) verduurzaming van wijken. Dit kan via een stapsgewijze aanpak met isolatie en hybride warmtepomp of via bewonerscollectieven, maar ook met een collectieve overstap op een alternatieve energievoorziening, zoals een warmtenet. Kwetsbare huishoudens ondersteunen we actief via onder meer de lokale isolatieaanpak en door energiefixers in te zetten. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan diegenen die de meeste hulp nodig hebben, zoals mensen met lage inkomens die in slecht geïsoleerde woningen wonen, en wijken en dorpen met veel energiearmoede. Duurzaam wonen komt zo voor iedereen binnen bereik.

<sup>4</sup> Wcw staat voor wet Collectieve warmtevoorziening. Deze beoogt de verduurzaming van warmte te bevorderen, het beschermen van de warmteafnemer en de regie op de uitrol van warmtenetten.



### Rechtvaardige verdeling van de lasten

Naast de reeds gereserveerde middelen voor lage en middeninkomens, is in het voorjaar besloten tot een aanvullend rechtvaardigheidspakket van 900 miljoen euro. Hiervan is

- 425 miljoen euro bestemd voor betere ondersteuning en meer geld per woning voor de collectieve aanpak in kwetsbare wijken en dorpen;
- 100 miljoen euro voor extra zonnepanelen op huurwoningen;
- 300 miljoen euro voor 0% rente bij financiering voor lage en middeninkomens via het Warmtefonds en een rentekorting voor VvE's;
- 25 miljoen euro ter ondersteuning van VvE's die willen verduurzamen, en
- 50 miljoen euro voor doe-het-zelf-subsidie voor bewoners die zelf aan de slag willen.

### Koopsector

Om verduurzaming bij koopwoningen verder te versnellen, zetten we in op een combinatie van stimulerende maatregelen, zoals een verhoging van de subsidies, de lokale aanpak van het Nationaal isolatieprogramma (afgekort: NIP) en gunstiger financiering. Daarnaast is de verwachting dat diverse afgesproken normerende en beprijzende maatregelen, zoals de normering van verwarmingsinstallaties, leiden tot versnelling van de verduurzaming in de koopsector.

Afgelopen jaar is investeren in verduurzaming via een lening bij het Warmtefonds voor méér woningeigenaren aantrekkelijker gemaakt. De financiering van het Warmtefonds is voortaan goedkoper voor VvE's. Ook is de groep woningeigenaren, die financiering kan krijgen tegen 0% rente, verruimd van een verzamelinkomen van ruim 48.000 euro tot 60.000 euro. En door de introductie van het zogenaamde 'warme verduurzamings-

advies' verbeteren we het ontzorgen en adviseren over financiering van eigenaren die met verduurzaming aan de slag willen.

Daarnaast is op 1 april 2023 de lokale aanpak van het NIP gestart. Hierbij worden met name mensen met lagere inkomens, in buurten en wijken met relatief veel slecht geïsoleerde woningen, via de gemeenten ondersteund bij het isoleren van hun woning. Zij krijgen hiervoor extra ondersteuning en extra geld per woning náást de landelijke subsidies.

We zijn bezig met het verbeteren van het financieel advies aan eigenaar-bewoners. Ook worden per 1 januari 2024 de leennormen voor hypotheekleningen aangepast aan het energielabel van een woning bij aankoop. Dit betekent dat mensen meer kunnen lenen voor de aankoop van een woning met een goed label en bij woningen met een slecht label juist meer kunnen lenen om de woning te verduurzamen. Tot slot worden doe-het-zelfaanpakken mogelijk gemaakt en worden gemeenten ondersteund met een doe-het-zelf toolkit met daarin onder meer praktijkvoorbeelden.

Komend jaar gaan we aan de slag met het vereenvoudigen van het aanvraagproces van zowel leningen in het Warmtefonds en subsidies voor verduurzaming, zoals de ISDE<sup>5</sup>. Daarbij onderzoeken we de mogelijkheden voor één loket voor alle aanvragen en bekijken we de mogelijkheden om het subsidielandschap te vereenvoudigen, bijvoorbeeld door subsidies samen te voegen.

5 ISDE staat voor Investeringsubsidie duurzame energie en is een subsidie voor het investeren in energiebesparende maatregelen in gebouwen, zoals warmtepompen, zonneboilers, wand-, dak-, vloerisolatie of isolatieglas.

## Verduurzaming door VvE's

Voor VvE's is verduurzaming extra uitdagend, onder andere vanwege het besluitvormingsproces en de collectieve financiering. Daarom is dit najaar de versnellingsagenda VvE's gelanceerd. Deze agenda gaat in op betere financieringsmogelijkheden, op het versoepelen van de besluitvorming binnen VvE's en het ontzorgen van VvE-besturen.

### Huursector

Huurwoningen worden zo snel mogelijk verduurzaamd. De normering die gaat regelen dat verhuur van woningen met slechte labels (E, F en G) per 2029 niet meer mogelijk is, is met een jaar vervroegd ten opzichte van het PVGO. Dat is nodig om de doelen in 2030 met meer zekerheid te kunnen halen. Daarbovenop hebben we besloten dat verhuurders vanaf 2029 verplicht zijn bij grootschalige renovatie direct naar de isolatiestandaard te isoleren. Daarmee zijn de woningen in één keer klaar voor duurzame warmte, hebben huurders comfortabelere

woningen én bieden we betere bescherming tegen hoge en onzekere energieprijzen.

Zoals afgesproken in het Klimaatakkoord wordt het initiatief- en instemmingsrecht voor huurders aangepast. Deze wijziging vereenvoudigt verduurzaming in de huursector. Gemeenten leveren hiervoor aanvullende ondersteuning aan huurders. Het instemmingsrecht wordt aangepast zodat van de huurders die een stem hebben uitgebracht, minimaal 70% moet instemmen met de verduurzaming, in plaats van 70% van alle huurders in het complex.

### Particulier huur

De SVOH<sup>6</sup> is per 1 april ook voor particuliere verhuurders in de vrije sector opengesteld. Daarmee is verduurzaming voor meer particuliere verhuurders financieel aantrekke-

<sup>6</sup> SVOH staat voor Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen en is een subsidie voor het investeren in energiebesparende maatregelen in huurwoningen, zoals wand-, dak-, vloerisolatie of isolatieglas, onderhoudsmaatregelen en energieadvies.



lijker gemaakt. En als de *wet Betaalbare huur* wordt ingevoerd, dan krijgen gereguleerde huurwoningen met een goed energielabel (A of hoger) straks extra WWS-punten en gereguleerde huurwoningen met een slecht label (E, F of G) juist aftrekpunten. Komend jaar zullen we zowel de normerende als de stimulerende maatregelen breder onder de aandacht brengen.

### Actielijn 3

## Aanpak utiliteitsgebouwen

De aanpak om de utiliteitsbouw sneller energiezuinig en toekomstbestendig te maken, bestaat uit vier sporen, namelijk: (1) normering, (2) stimulering, (3) ondersteuning en (4) financiering.

### Normering: energielabel C voor kantoren en de Renovatiestandaard

De normering voor kantooreigenaren om de energieprestatie van het gebouw minimaal op het niveau van energielabel C te brengen, zorgt ervoor dat kantoren met de slechtste labels worden aangepakt. Inmiddels voldoet 60 procent van de gebouwen en 76 procent qua oppervlak aan deze eis<sup>7</sup>. De normering voor andere typen gebouwen is in ontwikkeling en zorgt ervoor dat de circa 15 procent slechtst presterende winkels, bijeenkomstgebouwen en logiesgebouwen vóór 2027 zijn aangepakt. De in 2022 geïntroduceerde Renovatiestandaard (energielabel A++ en A+++ afhankelijk van het bouwtype) geeft het ambitieniveau voor vastgoedeigenaren weer.

### Stimulering: DUMAVA<sup>8</sup>

Eigenaren van maatschappelijk vastgoed kunnen gebruik maken van de populaire DUMAVA-regeling. Per 2024 scherpen we die regeling aan om de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed te versnellen. Daarmee stimuleren we eigenaren via integrale renovaties grotere labelsprongen te maken.

### Ondersteuning: Ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed

Het Ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed kent na drie jaar inmiddels mooie successen. In iedere provincie zijn eigenaren van maatschappelijk vastgoed geholpen bij advies, keuze in maatregelen, het maken van een portefeuille routekaart en begeleiding bij de inkoop. Een vergelijkbaar programma voor het Mkb is in ontwikkeling. Bedrijven op bedrijventerreinen worden onder-

steund bij het opzetten van de organisatiegraad tussen de bedrijven via het programma Verduurzaming Bedrijventerreinen.

### Financiering: Fonds voor Maatschappelijk vastgoed

De DUMAVA-regeling lost de bekende problemen rondom bekostiging en voorfinanciering binnen het maatschappelijk vastgoed niet op; daarom kijken we ook naar alternatieve financieringsmethoden. Uit de eerste verkenning van een revolverend fonds voor maatschappelijk vastgoed blijkt dat veel sectoren binnen het maatschappelijk vastgoed al wel een route naar financiering kennen, maar dat er ook belemmeringen kunnen zijn bij het aanvragen ervan. We zijn op zoek naar een oplossing hiervoor. Tevens is het ministerie van BZK met het ministerie van OCW, het ministerie van EZK, het ministerie van FIN en het ministerie van VWS in overleg over een programmatische aanpak voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed, een randvoorwaarde voor een succesvol revolverend fonds.

### Actielijn 4 en 5

## Bronnen en infrastructuur en innovatie in de bouw

### Groen gas, warmtenetten en innovatie in de bouw

In het voorjaar hebben we extra middelen beschikbaar gesteld voor groen gas en warmtenetten (actielijn 4) en voor de potentiële emissiereductie door biobased bouwen. Er was overeenstemming dat hierbij sprake moet zijn van een goede balans tussen normeren, beprijzen en subsidiëren om tot voldoende opschaling te komen. In oktober 2023 is de brief over normering circulair bouwen naar de Kamer gestuurd als uitwerking van de eind 2022 gepubliceerde beleidsagenda Circulair bouwen.

Innovatie in de bouw (actielijn 5) richt zich op het verhogen van de arbeidsproductiviteit, het duurzaamheidsniveau en de samenwerking in de bouw. In juni 2023 is een brief naar de Kamer gestuurd over het opschalen van de bouwcapaciteit. Het programma Verbouwstromen ondersteunt industriële renovaties met onder meer Renovatie-deals en de subsidies Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen (MEER) en Procesondersteuning opschaling renovatieprojecten (SPOR). Het groeifonds-programma Toekomstbestendige Leefomgeving gaat eind 2023 van start met 60 miljoen euro.

<sup>7</sup> Bron RVO, EP online, 1 januari 2023.

<sup>8</sup> DUMAVA staat voor subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed

## Praktijkverhaal

# Gemeente Haarlem ontzorgt kwetsbare bewoners

Gemeente Haarlem is druk bezig met de verduurzaming van slecht geïsoleerde koopwoningen. Zij doet dit met de Specifieke Uitkering (SPUK) Lokale Aanpak Isolatie. Iris de Jongh, adviseur energietransitie in het duurzaamheidsteam van gemeente Haarlem, legt uit hoe de gemeente te werk wil gaan door kwetsbare bewoners totaal te ontzorgen.


‘Mensen met lagere inkomens en een slecht energielabel, daarvoor willen we ons extra inzetten. We benaderen hen met een aanbod dat het hen mogelijk maakt om met lage kosten hun koopwoning te verduurzamen en te besparen op energiekosten. Op basis van data-analyse schrijven we de juiste mensen een brief, waarna we deze huiseigenaren bezoeken, informeren en ondersteunen. Dat doen we via de kanalen die in de buurt aanwezig zijn. Denk hierbij aan bewonersinitiatieven, sleutelfiguren in een buurt of straat en energiecoaches die in de wijk actief zijn.’

De gemeente zorgt verder samen met de aannemer voor alles. Zo krijgt de huiseigenaar één aanspreekpunt voor alle isolatiemaatregelen, de NIP-korting en de ISDE-aanvraag en andere financieringsmogelijkheden. ‘Dat doen we omdat wij als gemeente vinden dat iedereen, ongeacht zijn financiële situatie, in een goed geïsoleerd huis moet wonen. Bovendien wil Haarlem in 2040 al aardgasvrij zijn en om dat te kunnen redden, moeten we vol inzetten op isolatie’, aldus Iris.

---

*‘We zetten ons extra in voor  
mensen met lagere inkomens  
en een laag energielabel’*

---

 *Meer lezen? Dit praktijkverhaal lees je op [volkshuisvestingnederland.nl](https://volkshuisvestingnederland.nl).*



8



**VERDIEPING**





Dit hoofdstuk gaat over de investeringsopgaven van corporaties, het huurbeleid en de verwachte ontwikkeling van de financiële positie van corporaties.

## De opgaven voor corporaties en hun financiële positie

Corporaties zijn belangrijke spelers in de volkshuisvesting. Zij beheren circa 2,4 miljoen woongelegenheden en huisvesten de meest kwetsbare huishoudens. De corporatievoorraad groeit verder de komende jaren. Ook investeren corporaties in de kwaliteit van bestaande woningen. Daarvoor is financiering nodig; die komt uit de huurinkomsten en leningen. Een structurele bijdrage van woningcorporaties aan de volkshuisvesting vereist een gezond evenwicht tussen inkomsten en uitgaven; kortom een duurzaam bedrijfsmodel.

## Nieuwbouw

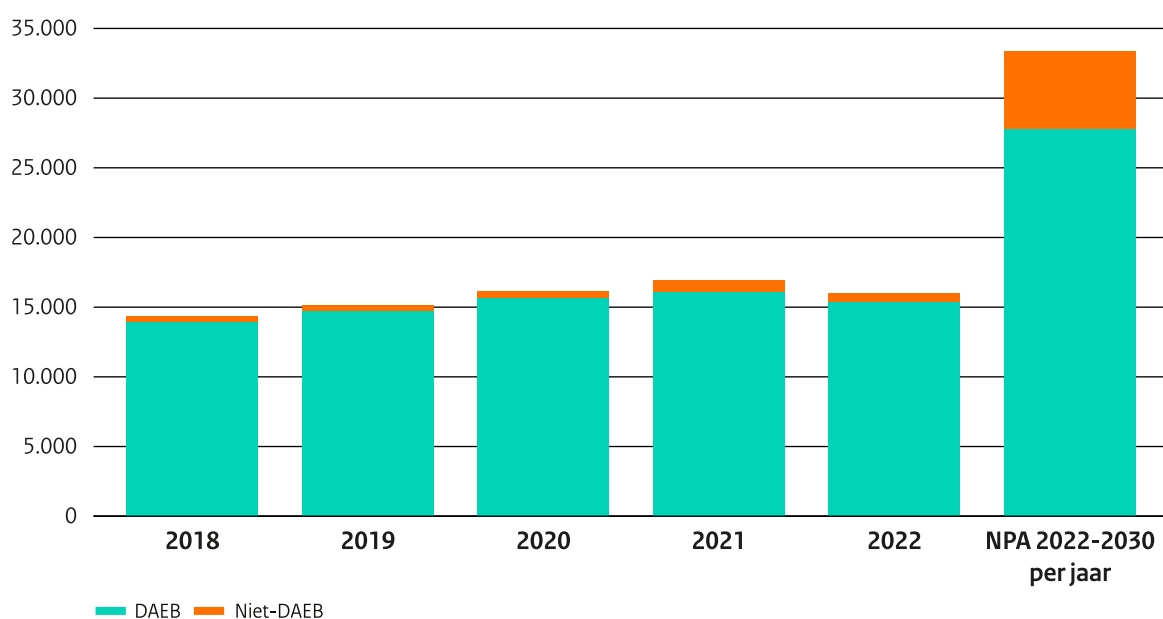
Er ligt een grote bouwopgave voor corporaties voor de periode tot en met 2030. In de Nationale prestatieafspraken<sup>1</sup> is afgesproken dat corporaties in de jaren 2022 tot en met 2030 ten minste 250.000 sociale huurwoningen bouwen en daarnaast 50.000 huurwoningen in het middensegment.

Dit komt neer op gemiddeld 28.000 sociale huurwoningen en 5.500 middenhuurwoningen per jaar. In 2022 realiseerden corporaties ruim 15.000 sociale huurwoningen (waarvan duizend onzelfstandig) en circa 700 middenhuurwoningen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> [Kamerstukken II 2021/2022 29453, nr. 551](#).

<sup>2</sup> Bron: dVi, de verantwoordingsinformatie van corporatie. dVi omvat ook transformaties, die door CBS apart worden geregistreerd. CBS geeft een realisatie van 13 duizend zelfstandige sociale huurwoningen door corporaties, exclusief transformaties.

**FIGUUR 16** Nieuwbouw huurwoongelegenheden door corporaties



Bron: dVi 2018-2022, Nationale prestatieafspraken.



## Steeds meer betere energielabels

Corporaties hebben de afgelopen jaren hard gewerkt aan de verduurzaming van hun woningvoorraad. Zo is het gemiddeld energielabel van de corporatievoorraad per eind 2021 naar B gebracht en is het aandeel EFG-labels in de voorraad tussen 2014 en 2021 gehalveerd van 20% naar 10%. De investeringen in woningverbetering en verduurzaming zijn de laatste jaren sterk gestegen en het is te voorzien dat deze stijging zich voortzet de komende jaren.

Met het klimaatakkoord van 2020 en het coalitieakkoord van 2021 ligt er voor de komende periode een forse opgave in de verduurzaming van de woningvoorraad bij woningcorporaties. Als uitwerking hiervan is in de Nationale prestatieafspraken afgesproken dat corporaties in de jaren 2022-2030 450.000 woningen aardgasvrij maken en 675.000 woningen toekomstklaar isoleren. Ook is afgesproken dat, op enkele uitzonderingen na, corporaties eind 2028 geen EFG-labels in hun voorraad meer hebben.

In de Aedes-benchmark 2022<sup>3</sup> is te zien dat deze nieuwe opgaven deels al ambitieus werden opgepakt. Zo zijn tussen half 2021 en half 2022 ruim 30.000 EFG-labels aangepakt. Ook zijn er tegelijkertijd 5.500 woningen aardgasvrij gemaakt. Jaarlijks moeten er over de afgesproken periode (2022-2030) 50.000 woningen aardgasvrij gemaakt worden. Corporaties zijn hierbij ook afhankelijk van de transitievisies warmte van gemeenten en de bijbehorende uitvoeringsplannen. Er zijn nog geen cijfers over hoeveel woningen toekomstklaar zijn gemaakt in deze periode. Indicatief voor de uitdaging van deze afspraak is dat voor het afsluiten van de Nationale prestatieafspraken bij verduurzaming meestal een lager niveau van isolatie gerealiseerd werd dan het niveau dat nodig is om als toekomstklaar te kwalificeren. Van de tussen half 2021 en half 2022 aangepakte woningen zijn er ca. 10.000 naar label A+ of beter gebracht, deze woningen vallen onder toekomstklaar.

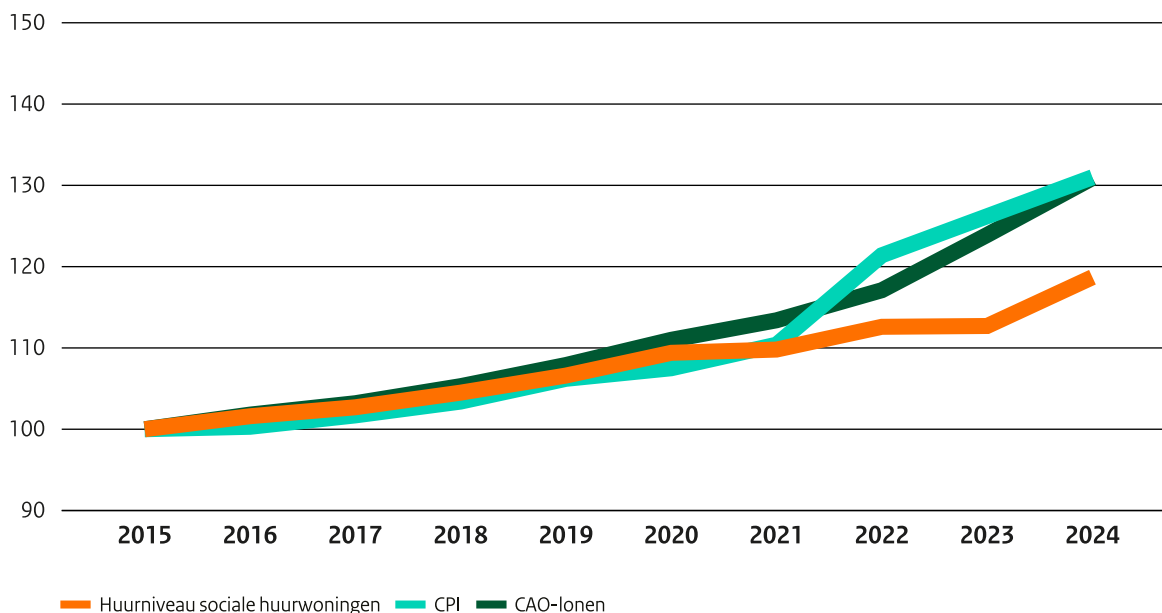
<sup>3</sup> <https://benchmark.aedes.nl/report-2022/voorwoord/>.

## Plannen voor nieuwbouw verdubbeld

Corporaties hebben veel meer plannen voor de bouw van huurwoningen dan een aantal jaar geleden. In 2015 hadden corporaties plannen voor de bouw van 100.000 woningen in de eerstvolgende vijf jaar. In de eind 2022 ingediende meerjarenbegrotingen (de dPi) zijn plannen opgenomen voor de bouw van circa 200.000 woningen in de eerstvolgende vijf jaar. Ook vertoont het aantal bouwvergunningen afgegeven aan corporaties sinds enkele kwartalen een stijgende trend. Het jaargemiddelde is opgelopen van 9.000 tot 10.000 woningen op jaarbasis in 2019-2022 tot 13.000 tussen 1 juli 2022 en 1 juli 2023. Het werkelijke aantal bouwvergunningen voor corporatiewoningen ligt hoger omdat een (wisselend) aandeel van de bouwprojecten van corporaties in de bouwvergunningenstatistiek wordt geregistreerd bij andere opdrachtgevers. Huur- en koopwoningen worden dan ontwikkeld door bijvoorbeeld een institutionele investeerder, waarbij een woningcorporatie de sociale huurwoningen in het project afneemt. Bij elkaar geeft dit de verwachting dat de investeringen in nieuwbouw door corporaties de komende jaren zullen groeien.



**FIGUUR 17** Huurontwikkeling corporaties t.o.v. CPI en CAO-loonontwikkeling (2015=100)



Bron: Huurenquête, CBS, CPB (eigen bewerking)

## Verbetering betaalbaarheid

De afgelopen jaren hebben corporaties op basis van een aantal wettelijke maatregelen de betaalbaarheid van corporatiewoningen in het gereguleerd segment verbeterd. In 2021 zijn de huren voor zittende bewoners bevroren en werden de huren verlaagd tot de aftoppingsgrenzen voor huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen.

Bij de Nationale prestatieafspraken is afgesproken voor de toegestane huurverhoging in de jaren 2023-2025 niet de inflatie te volgen, maar de CAO-loonstijging. Ook werd een nieuwe, verdere huurverlaging afgesproken, nu voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Deze huurverlaging (naar 575 euro, prijspeil 2023) is in 2023 ingevoerd.

De maatregelen om de betaalbaarheid te vergroten, hebben ertoe geleid dat de huurontwikkeling van corporaties over de periode 2015 tot en met 2024 circa 9% achterblijft bij inflatie en CAO-loonstijging, als corporaties tenminste gebruik maken van de maximale huursomstijging voor 2024 van naar verwachting 5,3%.<sup>4</sup> Indien corporaties een lagere huurverhoging doorvoeren dan wordt het verschil tussen huurontwikkeling en CPI en

CAO-lonen groter en zal de ruimte voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming afnemen.

## Financiële positie

Met de motie Ronnes<sup>5</sup> vroeg de Tweede Kamer om in beeld te brengen of de opgaven en middelen van corporaties in balans waren. De in juli 2020 gepubliceerde rapportage 'Opgaven en middelen corporatiesector'<sup>6</sup> wees uit dat er een aanzienlijk tekort aan middelen was om de opgaven van de sector uit te kunnen voeren. Zelfs als corporaties tot aan de rand van hun financiële mogelijkheden zouden gaan, resteerde in het basispad een tekort van ruim 30 miljard euro.

Met het coalitieakkoord van het kabinet Rutte IV werd de afschaffing van de verhuurderheffing aangekondigd. Deze is daadwerkelijk per 1 januari 2023 afgeschaft. Op basis van de meest recente doorrekeningen van de NPA<sup>7</sup> is te zien dat de financiële positie van corporaties mede

<sup>4</sup> Kamerstukken II 27926-378.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 35 000 VII-52.

<sup>6</sup> Kamerstukken II 29453-520.

<sup>7</sup> Kamerstukken II 29453-561.

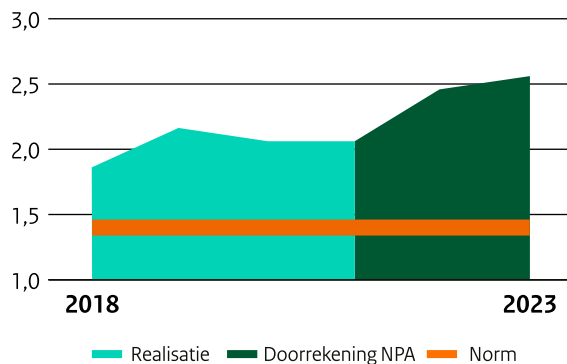
hierdoor is verbeterd. De ICR<sup>8</sup> is in 2023 2,49 ten opzichte van 1,8 in 2018 en de individuele norm van 1,4. De LTV<sup>9</sup> is verbeterd van 51% naar 42%, bij een norm van 85%. Deze verbetering is opgetreden ondanks dat een deel van de ruimte vanuit de afschaffing van de verhuurderheffing is gebruikt om de huren te matigen. Ook is met het coalitieakkoord en de Nationale prestatieafspraken een ambitieuzere verduurzamingsopgave bij corporaties neergelegd.

De investeringscondities voor corporaties zijn inmiddels verslechterd. De kapitaalmarktrente was in 2020 en 2021 nog negatief, maar stijgt volgens het CPB in 2023 tot 2,8% gemiddeld over het jaar. De bouwkosten stegen in 2022 met 9% en ook voor 2023 wordt nog een aanzienlijke stijging verwacht. Het effect hiervan op de financiële positie is nog maar beperkt te zien in de financiële ratio's, maar zal de komende jaren steeds meer zichtbaar worden. Daarnaast is de onzekerheid sterk toegenomen. Dit kan positief uitpakken voor corporaties, als bijvoorbeeld de bouwkosten net als de energiekosten weer gaan dalen. Maar net zo goed kunnen de rente en de bouwkosten verder gaan stijgen waardoor de financiële positie van corporaties verslechtert.

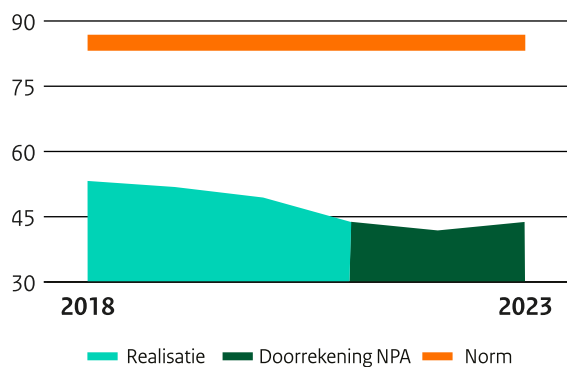
- 8 De ICR (interest coverage ratio, rentedekkingsgraad) geeft aan in hoeverre de corporatie de rente kan betalen vanuit de exploitatie van het vastgoed. Het is één van de financiële ratio's uit het beoordelingskader van Aw en WSW. Bij een ICR van 1 blijft er niets over na de betaling van de rente voor aflossing of onrendabele investeringen in bijvoorbeeld woningverbetering. WSW en Aw hanteren voor individuele corporaties een minimale norm van 1,4.
- 9 De LTV (loan-to-value) geeft de verhouding tussen de schulden van de corporatie en de waarde van het vastgoed op basis van de huidige bestemming (de beleidswaarde). Ook deze ratio maakt onderdeel uit van het beoordelingskader van Aw en WSW. WSW en Aw hanteren een maximale norm van 85%, de leningen mogen niet meer dan 85% van de beleidswaarde bedragen.



**FIGUUR 18 Ontwikkeling ICR van de DAEB-tak 2018-2023 Nederland**



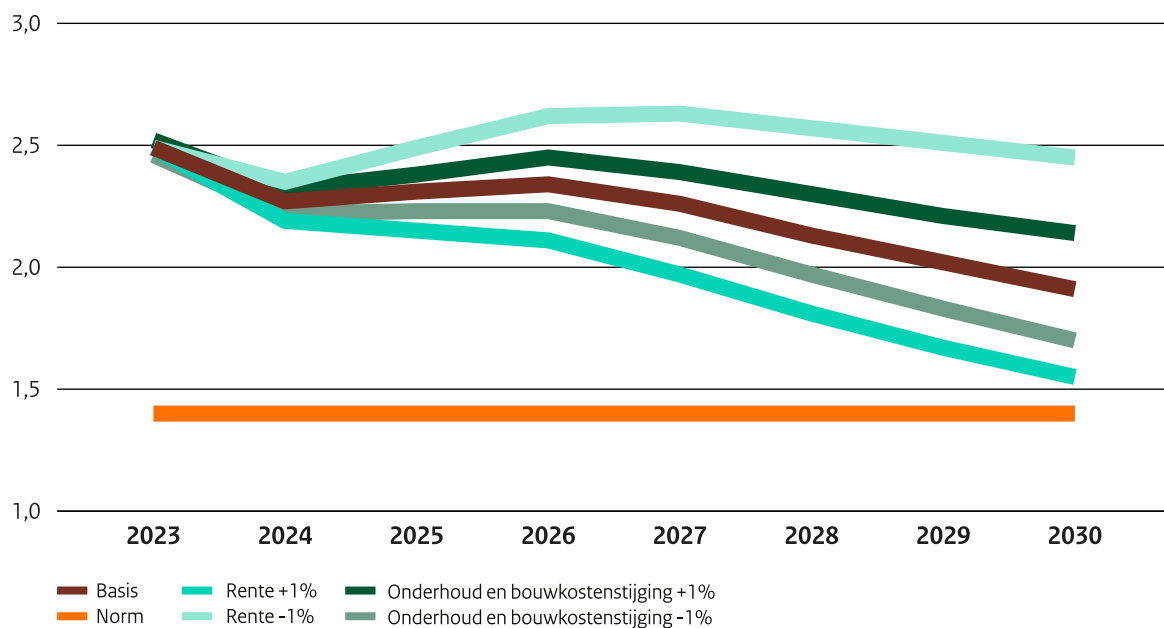
**FIGUUR 19 Ontwikkeling LTV van de DAEB-tak 2018-2023 Nederland**



Figuur 20 en 21 laten zien hoe de ICR en LTV zich kunnen ontwikkelen in de komende jaren, afhankelijk van de ontwikkeling van rente en bouw- en onderhoudskosten. Hierbij is aangenomen dat de corporaties erin slagen hun inspanningen in nieuwbouw en verduurzaming te intensiveren tot het niveau in de Nationale prestatieafspraken. In het basispad verbetert de ICR zich nog iets tot 2026. Dit komt vooral door de verwachte hogere stijging van CAO-lonen en inflatie en daarmee ook een hogere huurverhoging. Daarna zal de ICR gaan dalen, behalve als de rente zich veel positiever ontwikkelt dan nu verwacht.

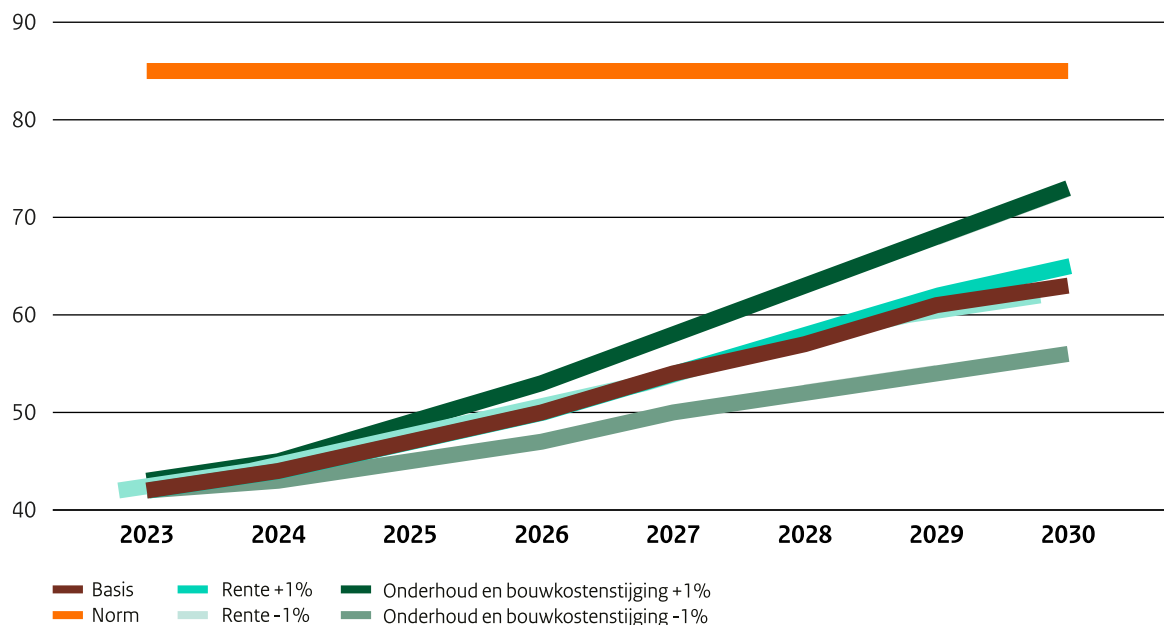
De LTV stijgt in alle scenario's. Vooral de stijging van bouw- en onderhoudskosten beïnvloedt hoe snel dit gebeurt.

**FIGUUR 20** Ontwikkeling ICR van de DAEB-tak 2023-2030 in verschillende scenario's Nederland



Bron: actualisatie financiële doorrekening Nationale prestatieafspraken, ABF/Ortec Finance.

**FIGUUR 21** Ontwikkeling LTV van de DAEB-tak 2023-2030 in verschillende scenario's Nederland



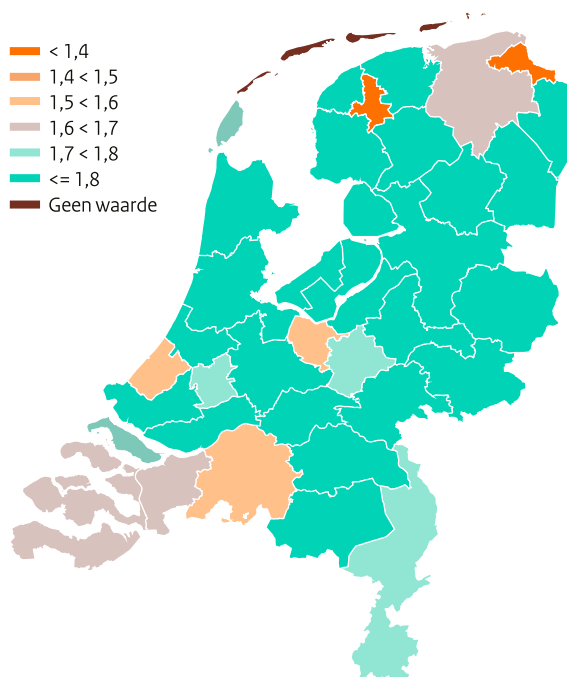
Bron: actualisatie financiële doorrekening Nationale prestatieafspraken, ABF/Ortec Finance.

Er zijn aanzienlijke regionale verschillen in de financiële positie van corporaties. Een aantal regio's ziet een veel snellere verslechtering van de financiële positie. De kaartjes hiernaast laten zien hoe de ICR en LTV in 2030 zijn voor de verschillende woondealregio's. Onderlinge solidariteit tussen corporaties en de wettelijke projectsteun kunnen bijdragen aan het oplossen van regionale financiële problemen.<sup>10</sup> Vooral de LTV verslechtert na 2030 verder.

De dalende ICR en stijgende LTV laten zien dat corporaties nu geen duurzaam bedrijfsmodel hebben. Ze kunnen de maatschappelijke opgaven in nieuwbouw en verduurzaming alleen aan door in te teren op hun reserves, en dit is maar voor een beperkte periode houdbaar. Op de langere termijn kunnen ze hun opgave in nieuwbouw en verduurzaming niet volledig realiseren als er niet meer ruimte komt vanuit huurbeleid of de door het Rijk vastgestelde financiële condities niet verbeteren. Corporaties zullen hierbij niet wachten tot zij een LTV van 85% of een ICR van 1,4 hebben, en dat is ook niet wenselijk. Dit maakt corporaties te gevoelig voor veranderende economische of maatschappelijke omstandigheden. Op basis van de huidige doorrekeningen betekent dit dat de corporaties in een aantal regio's al voor 2030 minder zullen gaan investeren dan gewenst vanuit de maatschappelijke opgave.

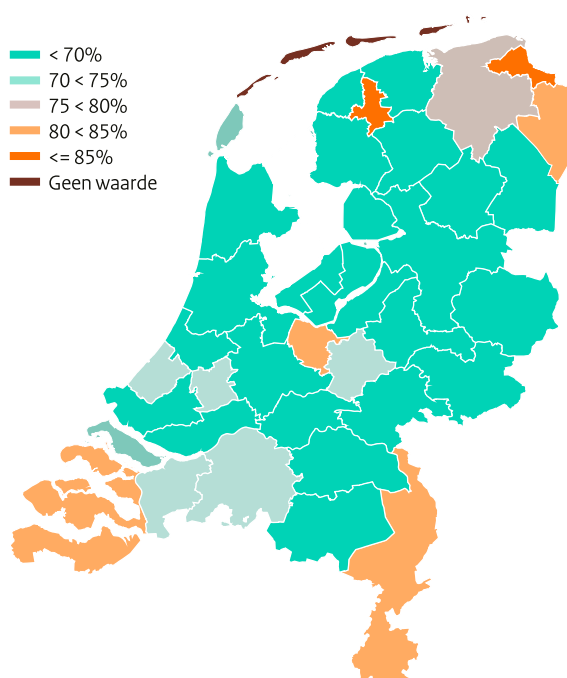
In 2024 vindt een herijking van de Nationale prestatieafspraken plaats. Daarbij zal ook verkend worden hoe op de lange termijn de financiële continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd kan worden.

**FIGUUR 22 ICR in 2030 per woondealregio**



Bron: actualisatie financiële doorrekening nationale prestatieafspraken, ABF/Ortec Finance.

**FIGUUR 23 LTV in 2030 per woondealregio**



Bron: actualisatie financiële doorrekening nationale prestatieafspraken, ABF/Ortec Finance.

<sup>10</sup> In november 2023 ontvangt de Tweede Kamer een brief over solidariteit en projectsteun in de corporatiesector.



**Dit is een uitgave van:**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

[www.minbzk.nl](http://www.minbzk.nl)

[www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl)

Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

November 2023