



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Voortgangsrapportage Programma Woningbouw

Versie 3

Datum 4 juni 2024
Status Definitief

Inhoud

Inleiding—3

Context / analyse—5

- 1 Actielijn 1: Versterken regie—13**
 - 1.1. Inzicht in de opgave en monitoring—13
 - 1.2. Bestuurlijke afspraken woondeals en actualiseren woningbouwopgave—15
 - 1.3. Wet versterking regie volkshuisvesting—17

- 2 Actielijn 2: Sneller van initiatief naar realisatie—19**
 - 2.1. Versnellen processen en procedures—19
 - 2.2. Kritische succesfactoren (KSF)—21

- 3 Actielijn 3: Stimuleren snelle woningbouw—26**
 - 3.1. Regelingen Woningbouw—26
 - 3.2. Industrieel bouwen—32
 - 3.3. Beter Benutten bestaande voorraad: transformatie—33
 - 3.4. Rijksvastgoedbedrijf—35
 - 3.5. Grond—35

- 4 Actielijn 4: Grootschalige woningbouw—37**
 - 4.1. Middelen voor gebiedsontwikkeling in grootschalige woningbouwgebieden—37
 - 4.2. Gezamenlijke aanpak grootschalige woningbouwgebieden—39

Inleiding

We zijn nu ruim twee jaar op weg met het programma Woningbouw. Daarmee pakken we een van de belangrijkste maatschappelijke opgaves van dit moment op: het grote tekort aan betaalbare en passende woningen. Vorig jaar heb ik u met de eerste voortgangsrapportage geïnformeerd over de eerste stappen: het leggen van een sterk fundament door het herpakken van de regie op de volkshuisvesting. Nu, na een jaar stevig doorbouwen op dit fundament, kunnen we ook terugkijken op de eerste resultaten die behaald zijn. De afgelopen twee jaar zijn bijna 180.000 extra woningen gerealiseerd. Daarmee moeten we nog 800.000 woningen bouwen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar. In deze rapportage lichten we toe wat er, ondanks de economische tegenwind, het afgelopen jaar is bereikt, en hoe we de komende tijd op volle kracht doorbouwen aan de doelen uit het programma Woningbouw.

De opgave

Het aantal woningen moet snel groeien om het woningtekort in Nederland terug te laten lopen. We begonnen bij de start van het programma Woningbouw met een opgave van 900.000 woningen, die van 2022 tot en met 2030 gerealiseerd moesten worden. In de jaren 2022 en 2023 zijn er, ondanks de moeilijke omstandigheden, meer woningen gerealiseerd dan was voorgenomen in het woningbouwprogramma. Hierin was voor beide jaren in totaal de realisatie van 170.000 woningen beoogd. Er zijn in die jaren 178.253 woningen gerealiseerd. Een mooi en hoognodig resultaat! Ondertussen is de maatschappelijke opgave echter gegroeid. Onder andere door veranderende demografische omstandigheden bleken er tot en met 2030 geen 900.000 maar 981.000 woningen nodig om het woningtekort voldoende terug te dringen. Dit betekent dat er nog iets meer dan 800.000 woningen gerealiseerd moeten worden van 2024 tot en met 2030.

Hernemen regie

Sinds de start van het programma heeft het kabinet de regie op de volkshuisvesting hernomen. In het eerste jaar van het programma zijn daarvoor de eerste stappen gezet: met de bestuurlijke afspraken met provincies, de Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties en de 35 regionale woondeals met gemeenten. Het afgelopen jaar hebben we dat fundament verder versterkt en zijn we ook actief aan de slag gegaan met het realiseren van alle plannen uit de woondeals, met onder andere de inrichting van de landelijke versnellingstafel en de regionale versnellingstafels. Recent hebben we met provincies en gemeenten bovendien de afspraken geactualiseerd op basis van de – door de toegenomen bevolkingsgroei – groter geworden opgave. Met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting willen we het fundament van de regie binnenkort ook wettelijk verankeren.

Omgaan met economische omstandigheden

Tegelijkertijd kregen we te maken met moeilijkere economische omstandigheden om te bouwen. Inmiddels is de grote stijging van de bouwkosten en rente achter de rug en stijgen de huizenprijzen weer. Dat betekent dat de economische seinen weer op groen staan om door te bouwen. Omdat de afgelopen periode wel minder woningbouwprojecten van start zijn gegaan, verwachten we nog wel een dip in de woningbouw voor 2024 en 2025. We hebben alles op alles gezet om de verwachte dip in de bouwproductie zo klein en kort mogelijk te houden. Het kabinet heeft extra financiering ingezet met de startbouwimpuls van € 300 miljoen en € 300 miljoen voor het versneld realiseren van flexwoningen. Daarnaast zetten we via de regionale versnellingstafels in op het zo snel mogelijk

starten met bouwen van projecten die al vergund zijn en het zo snel mogelijk vergunnen van projecten die snel gebouwd kunnen worden. Ook hebben we meer ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door bestaande woningen op te toppen. Daarnaast werken we aan het verkorten van de ontwikkeltijd van een woningbouwproject, onder andere door in te zetten op beroep in één instantie en door het parallel plannen van verschillende fases in de gebiedsontwikkeling. Ook werken we aan de aanpak van onder andere netcongestie en stikstof.

Financiële regelingen

Om het belang van het inlopen van het woningtekort kracht bij te zetten, heeft het kabinet in deze kabinetsperiode verschillende financiële regelingen voortgezet en opgezet.

In 2022 en 2023 is door dit kabinet zo'n € 11 miljard aan Rijksmiddelen vrijgemaakt om bij te dragen aan woningbouw en de daarvoor noodzakelijke maatregelen. De inschatting is dat hiermee de realisatie van ongeveer 700.000 woningen in de periode tussen nu en 2035 wordt ondersteund. Dit kabinet heeft met deze middelen een grote impact kunnen maken. Naar de toekomst toe is het wel van belang om te beseffen dat we er hiermee nog niet zijn.

Met de Rijksbijdrage zijn niet alle financiële tekorten gedicht, maar is wel een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwproductie van de komende jaren.

Ook het afgelopen jaar zijn veel middelen toegekend: eind 2023 is er ruim € 1 miljard toegekend aan gemeenten voor onder andere de Startbouwimpuls, het Gebiedsbudget, de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en het Volkshuisvestingsfonds.

Grootschalige woningbouw

Voldoende woningen realiseren lukt alleen door ook de regie te hernemen op grootschalige woningbouw. Hierbij gaat het om locaties vanaf ongeveer 3.000 woningen. Grootschalige woningbouw is nodig om het huidige woningtekort op te lossen. In actielijn 4 van het programma Woningbouw hebben we 17 grootschalige woningbouwgebieden aangewezen en ondersteunen we de realisatie binnen deze NOVEX-gebieden. In het BO Leefomgeving 2022, het BO MIRT 2022 en het BO Leefomgeving 2023 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over investeringen in de ontsluiting en bereikbaarheid van circa 400.000 nieuwbouwwoningen tot en met 2030 in de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties én daarbuiten. Het afgelopen jaar is gewerkt aan het opstellen van de bijbehorende specifieke regelingen en beschikkingen. Mede hierdoor is er nu al gestart met de bouw van 26.000 woningen.

Tot slot

We hebben doorgebouwd. We hebben de regie op de volkshuisvesting hernomen en verder versterkt. Daarbij hebben we aanvullende instrumenten ingezet, om de veranderende omstandigheden zoveel mogelijk op te kunnen vangen. Er is het afgelopen jaar vol doorgepakkt om door te bouwen op zoveel mogelijk locaties, verspreid over heel het land. Met daadkracht en samenwerking zorgen we ervoor dat steeds meer Nederlanders kunnen wonen in een huis dat bij hen past. Dat is wat ons iedere dag weer motiveert en waar we ons maximaal voor inzetten.

Context / analyse

Beschrijving huidige situatie

In de afgelopen twee jaar waren er negatieve marktomstandigheden voor de nieuwbouw van woningen. Dit kwam door de stijging van zowel de rente als de bouwkosten. Mede door de gestegen rente daalden de huizenprijzen, doordat zowel verhuurders als particuliere kopers minder konden bieden op een woning. Deze dalende huizenprijzen leidden ertoe dat huiseigenaren met een verhuwenswens voorzichtiger werden om een nieuwbouwwoning aan te kopen. Tussen de aankoop en het kunnen betrekken van de nieuwbouw zit een flinke tijdsperiode. En bij dalende huizenprijzen is het onzeker of de opbrengst van de huidige woning dan wel voldoende is om de financiering van de nieuwe woning rond te krijgen. Daarnaast hadden marktpartijen last van onzekerheid over een aantal voorgenomen beleidsaanpassingen van het kabinet, zowel als het gaat om het huurbeleid als om de fiscaliteit.

Deze negatieve marktomstandigheden werkten door in de resultaten. Zowel het aantal verleende bouwvergunningen als de verkoop van nieuwbouwoopwoningen zijn sinds 2021 significant gedaald. Hierna wordt onder het kopje Kerncijfers over het jaar 2022 en 2023 ingegaan op deze en andere resultaten.

Inmiddels zijn de economische omstandigheden voor de woningbouw omgeslagen. Het rentetarief van de ECB, van groot belang voor de hypotheekmarktrente, is sinds september vorig jaar stabiel en veel marktpartijen verwachten dat de ECB-tarieven op termijn wat zullen dalen. Bovendien zijn de inkomens gestegen en daarmee ook de leencapaciteit. Hierdoor, en door de nog steeds krappe woningmarkt, zijn de huizenprijzen in de bestaande bouw inmiddels weer aan het stijgen. Met die stijging is de hierboven genoemde onzekerheid rondom de verkoopprijs van de huidige woning afgenomen. Dit zal doorstromers minder huiverig maken om nieuwbouwwoningen te kopen. Ook maakt de stijging van de prijzen in de bestaande bouw nieuwbouw competitiever ten opzichte van bestaande woningen. Aan de kant van de bouw ten slotte, geldt dat de bouwkosten niet meer stijgen. Verder is met het aannemen van het wetsvoorstel Betaalbare huur door de Tweede Kamer de onzekerheid om te investeren voor marktpartijen aanzienlijk kleiner geworden.

Verwachtingen komende jaren

De negatieve marktomstandigheden in 2022 en 2023 zullen naar verwachting door werken in de woningbouwproductie in dit en volgend naar. Omdat de economische omstandigheden inmiddels nu weer gunstig zijn, verwachten zowel ABF Research als EIB echter dat de productie hierna weer snel aantrekt ^{1 2}.

Die verwachting spoort met de ontwikkeling van het aantal verkopen van nieuwbouw-koopwoningen. Dit aantal was vanaf het eerste kwartaal van 2021 flink gedaald, maar sinds het eerste kwartaal van 2023 stijgen de verkopen weer, nu al vier kwartalen op rij.

¹ EIB (2024), "Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2024"

² ABF (2023), "PRIMOS-prognose 2023, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte"

Ten opzichte van een jaar geleden zijn de verkopen iets meer dan verdubbeld, maar de verkoop moet verder omhoog om weer terug te komen op het niveau van begin 2021. Als de huidige economische omstandigheden aanhouden, zou de aanstaande bouwdip niet lang hoeven aanhouden en kan de woningbouw toegroeien naar wat nodig is om voldoende woningen te bouwen.

Een belangrijke aanleiding destijds voor de negatieve economische omstandigheden, de inval van Rusland in Oekraïne, illustreert echter dat we qua marktomstandigheden niet in de toekomst kunnen kijken. Er blijven geopolitieke en economische onzekerheden en daarmee zijn de vooruitzichten onzeker. Wel zeker is dat, gezien de verwachte bevolkingsgroei, de vraag naar woningen in Nederland op middellange termijn groot blijft. Omdat de woningbouw na een langere dip in de productie moeilijk weer op gang komt (doordat bijvoorbeeld bouw personeel of capaciteit en kennis bij gemeente en woningcorporaties is afgeschaald), is inzet op een stabiele bouwstroom van groot belang, gezien de woningbouwopgave die ook na 2030 nog groot zal blijven.

Investeringsklimaat

Een goed investeringsklimaat voor vastgoed is van belang om de woningbouwopgave te kunnen faciliteren. De kapitaalbehoefte voor de realisatie van 800.000 nieuwe woningen tot en met 2030 is groot. Door de gestegen rente is investeren in kapitaalintensieve sectoren als de vastgoedmarkt complexer geworden. Door de rentestijging worden op mondiaal niveau andere investeringscategorieën relatief aantrekkelijker en worden de rendementsvereisten naar boven bijgesteld. Ook ten aanzien van de investeringen in Nederlandse woningen zijn echter de eerste positieve signalen zichtbaar. In het eerste kwartaal van 2024 kwam het aantal investeringen in Nederlandse huurwoningen, na een daling in 2023, weer op hetzelfde niveau als het eerste kwartaal vorig jaar³. Volgens Capital Value spelen hierbij zowel de verwachte daling van de kapitaalmarktrente, de stijging van de koopprijzen en duidelijkheid over de regulering van de huurprijzen (door de Wet betaalbare huur) een rol.

Kerncijfers over het jaar 2022 en 2023

Realisatie

In 2023 zijn 88.045 nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij gaat het om 73.333 nieuwbouwwoningen en 14.712 zogenoemde overige toevoegingen: woningen die zijn ontstaan door aanpassingen of functiewijzigingen van bestaande gebouwen. Daarbij gaat het vooral om transformaties, maar bijvoorbeeld ook om splitsingen van woningen.⁴ In 2022 en 2023 zijn daarmee in totaal 178.253 woningen gerealiseerd. In 2024 tot en met 2030 moeten dus nog 802.747 woningen gerealiseerd worden.

Hierboven werden verwachtingen geschetst voor de komende jaren. Voor dit en volgend jaar wordt een dip in de woningbouwproductie verwacht.

³ Woningbeleggingsmarkt toont tekenen van herstel in eerste kwartaal 2024 : Nieuws : Capital Value

⁴ Zie hiervoor de CBS statistiek: [StatLine - Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio \(cbs.nl\)](https://statline.cbs.nl/StatLine/Voorraad-woningen-en-niet-woningen-mutaties-gebruiksfunctie-regio). De totale woningbouw betreft in deze statistiek de nieuwbouw plus de overige toevoegingen minus de overige onttrekkingen plus de administratieve correcties. De overige toevoegingen en onttrekkingen worden door het CBS elders met meer detail gepresenteerd, maar deze gegevens komen met een grotere vertraging beschikbaar: [StatLine - Voorraad woningen; overige toevoegingen en onttrekkingen \(detail\), regio \(cbs.nl\)](https://statline.cbs.nl/StatLine/Voorraad-woningen-overige-toevoegingen-en-onttrekkingen-detail-regio)

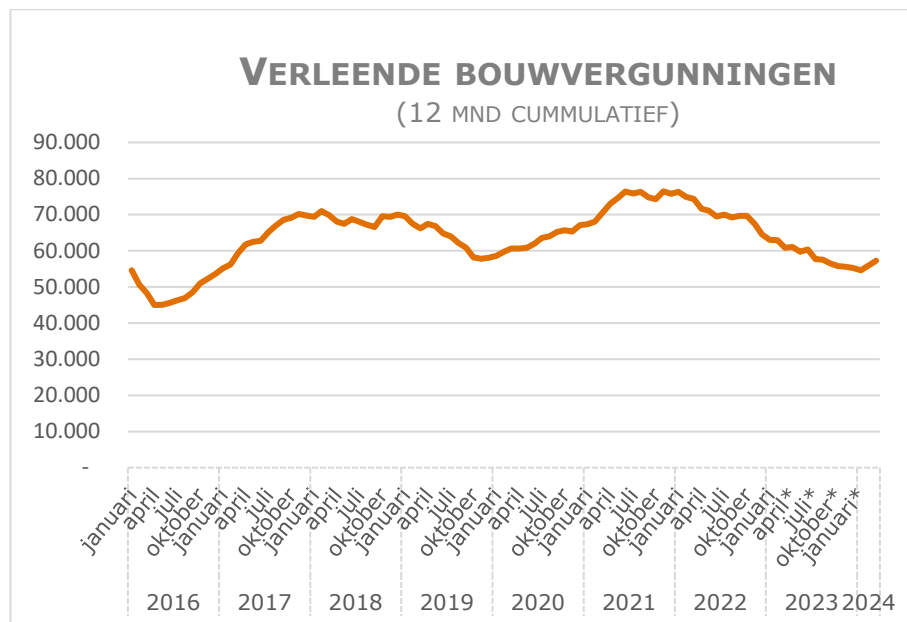
Dit lijkt inderdaad nu al zichtbaar te worden. De woningbouwproductie over de laatste 12 maanden waarvan de gegevens bekend zijn, betreft 84.144 woningen. Dit is minder dan de zojuist genoemde 88.045 woningen in 2023.

Bouwvergunningen

In Figuur 1 is het aantal (woningen in) verleende bouwvergunningen afgebeeld. De hierboven genoemde marktomstandigheden voor de woningbouw hebben ertoe geleid dat sinds 2022 het aantal verleende bouwvergunningen is gaan dalen. Inmiddels zijn de marktomstandigheden aanzienlijk verbeterd en valt te verwachten dat de verlening van bouwvergunningen weer gaat stijgen.

Dat deze verwachting reëel is, blijkt ook uit de ontwikkeling van de verkoop van nieuwboukoopwoningen. Deze verkoop viel net als de verlening van bouwvergunningen terug, maar inmiddels stijgt de verkoop van nieuwboukoopwoningen alweer vier kwartalen op rij, zo blijkt uit cijfers van de NVM.⁵

De ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen lijkt de weg omhoog inmiddels inderdaad weer gevonden te hebben. Het in de figuur afgebeelde 12 maandscijfer laat dit zien. De komende maanden zal duidelijk worden of de weg omhoog echt weer gevonden is.⁶



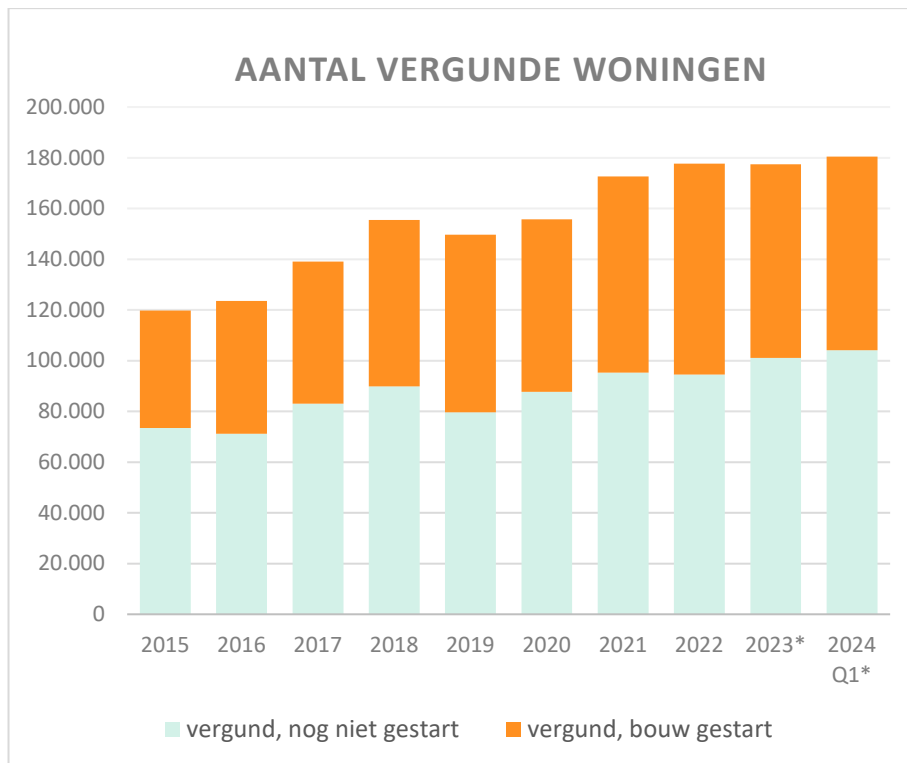
Figuur 1 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen in een 12 maandsperiode

⁵ Zie: [Marktcijfers Nieuwbouw | De NVM verzamelt de actuele cijfers van de koopwoningmarkt in Nederland. | NVM](#)

⁶ Bij de stijging van het verleende aantal bouwvergunningen kan de invoering van de Omgevingswet per januari 2024 tot een tijdelijk positief effect hebben geleid. Dit zal later leiden tot een tijdelijk negatief effect. Aanvragers hebben een aanvraag die eigenlijk in de eerste maanden van 2024 was gepland mogelijk versneld, om nog in 2023 onder het oude vergunningenregime de vergunning aan te vragen. De conclusie dat de trend omhoog echt weer is gevonden, is daarom voorlopig nog onder voorbehoud.

CBS-pijplijn

In Figuur 2 is het aantal woningen afgebeeld waarvoor reeds een vergunning is verleend, maar die nog niet gerealiseerd zijn. Ook is het aantal woningen waarvan de bouw gestart is afgebeeld. Dit conform de CBS pijplijn die het CBS sinds kort elk kwartaal publiceert ⁷. Uit de figuur blijkt dat de voorraad woningen in de pijplijn de afgelopen jaren gestegen is en dat de voorraad vergunde woningen groot genoeg is om de productie van woningen op gang te houden. Aan het eind van 2023 zaten ruim 177 duizend woningen in de pijplijn om gebouwd te worden. Dat waren bijna 58 duizend woningen meer dan aan het eind van 2015. Zodra een woning is opgeleverd of als afgezien wordt van de bouw van een woning verdwijnt deze uit de pijplijn. De toename van het aantal woningen in de pijplijn wordt niet veroorzaakt doordat bouwprojecten steeds langer stilliggen, maar doordat er steeds meer woningen bij gebouwd gaan worden.

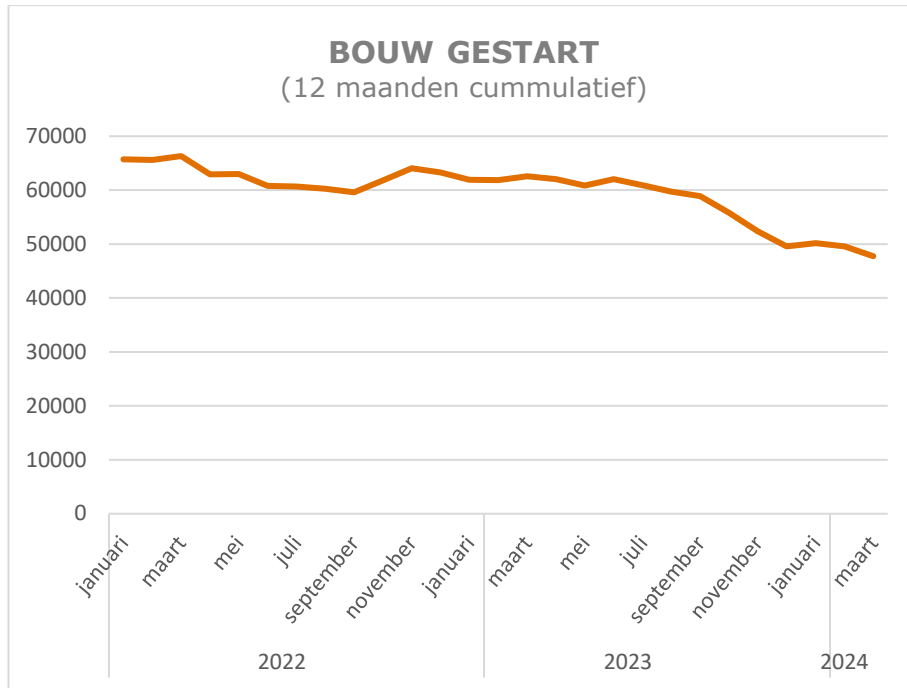


Figuur 2 Aantal vergunde woningen, wel en niet reeds gestart met bouwen

Startbouwdata

In de inleiding is ingegaan op de inmiddels weer verbeterde marktomstandigheden en de desondanks te verwachten bouwdip in 2024 en 2025. In de figuur hieronder is weergegeven wat het 12 maandsgemiddelde startbouwcijfer is. Van de startbouwcijfers is bekend dat deze niet compleet zijn (en daarmee 'te laag'), maar de trend in de cijfers is duidelijk nog neerwaarts. Aangezien de nieuwbouwverkoop weer gestegen zijn, is de verwachting dat de startbouwcijfers op termijn ook weer zullen gaan stijgen.

⁷ [Aantal woningen in de pijplijn met bijna 50 procent toegenomen | CBS](#)



Figuur 3 Ontwikkeling startbouwcijfers in een 12 maandenperiode

Bouwopgave en plancapaciteit

Om te bouwen zijn locaties nodig. Deze locaties worden vastgelegd in gemeentelijke woningbouwplannen. De plancapaciteit geeft aan hoeveel woningen in die plannen opgenomen zijn. In Tabel 1 hieronder is per provincie weergegeven wat de omvang van de totale plancapaciteit is ten opzichte van de resterende bouwopgave, zoals die in de woondeals is afgesproken.

Plannen kunnen in de loop van de tijd vertraging oplopen of niet doorgaan. Om die reden heeft het Rijk met de provincies afgesproken 30% meer plancapaciteit beschikbaar te hebben dan nodig is om de bouwopgave te realiseren. Nationaal gezien wordt er vrijwel voldaan (129%) aan deze afspraak. Op provinciaal niveau geldt dat de meeste provincies voldoen aan de afspraak. Dit geldt niet voor iedere provincie, met name niet voor Zuid-Holland. Met de provincies waar dat niet het geval is, wordt overleg gevoerd om te bezien hoe dit in de nabije toekomst wel gerealiseerd kan worden.

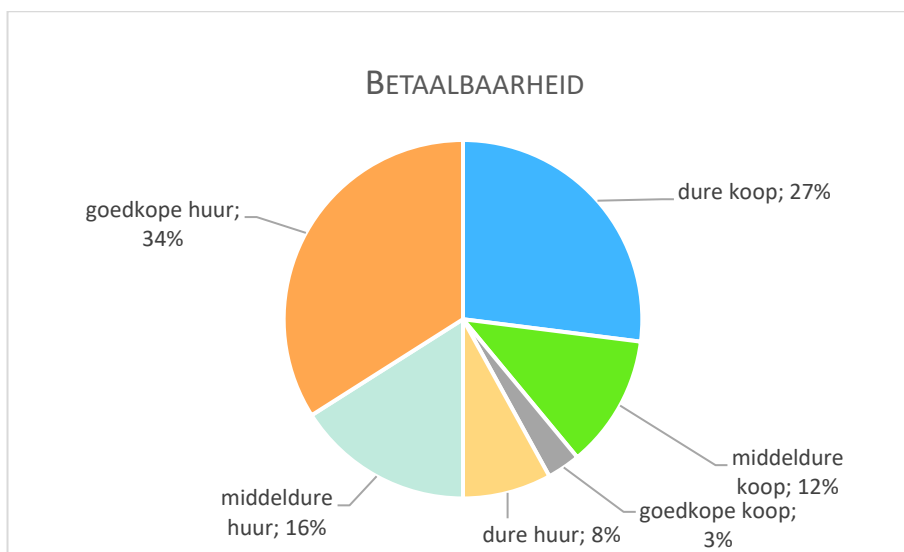
Een deel van de plancapaciteit is 'planologisch hard'. Dat wil zeggen: vastgesteld door de gemeenteraad. In de tabel is het aandeel harde plancapaciteit van de geplande productie voor de periode tot en met 2027 weergegeven. Hierbij geldt niet dat hoe hoger het aandeel harde plancapaciteit is, hoe beter dat zou zijn. Een beperkte wijziging van een bouwplan kan namelijk tot gevolg hebben dat een nieuwe procedure moet worden doorlopen, met alle tijdrovende gevolgen van dien. Plannen worden daarom vaak pas hard gemaakt als de uitvoering in zicht is.

Provincie	Procentuele verhouding bruto plancapaciteit en bouwopgave	Aandeel harde plancapaciteit voor de periode t/m 2027
Groningen	119%	40%
Fryslân	174%	21%
Drenthe	126%	40%
Overijssel	158%	70%
Flevoland	134%	39%
Gelderland	130%	36%
Utrecht	132%	43%
Noord-Holland	156%	49%
Zuid-Holland	98%	51%
Zeeland	113%	68%
Noord-Brabant	132%	47%
Limburg	162%	35%
Nederland	129%	47%

Tabel 1 Verhouding plancapaciteit en bouwopgave en aandeel harde plancapaciteit

Betaalbaarheid

De ook in de vorige voortgangsrapportage gerapporteerde eigendomsvorm en het prijssegment van de geïnventariseerde plancapaciteit zijn niet wezenlijk veranderd. In Figuur 4 zijn de eigendomsvorm en de prijssegmentering weergegeven van de plannen waarvan de prijssegmentering bekend is.



Figuur 4 Eigendomsvorm en prijssegmentering plannen ⁸

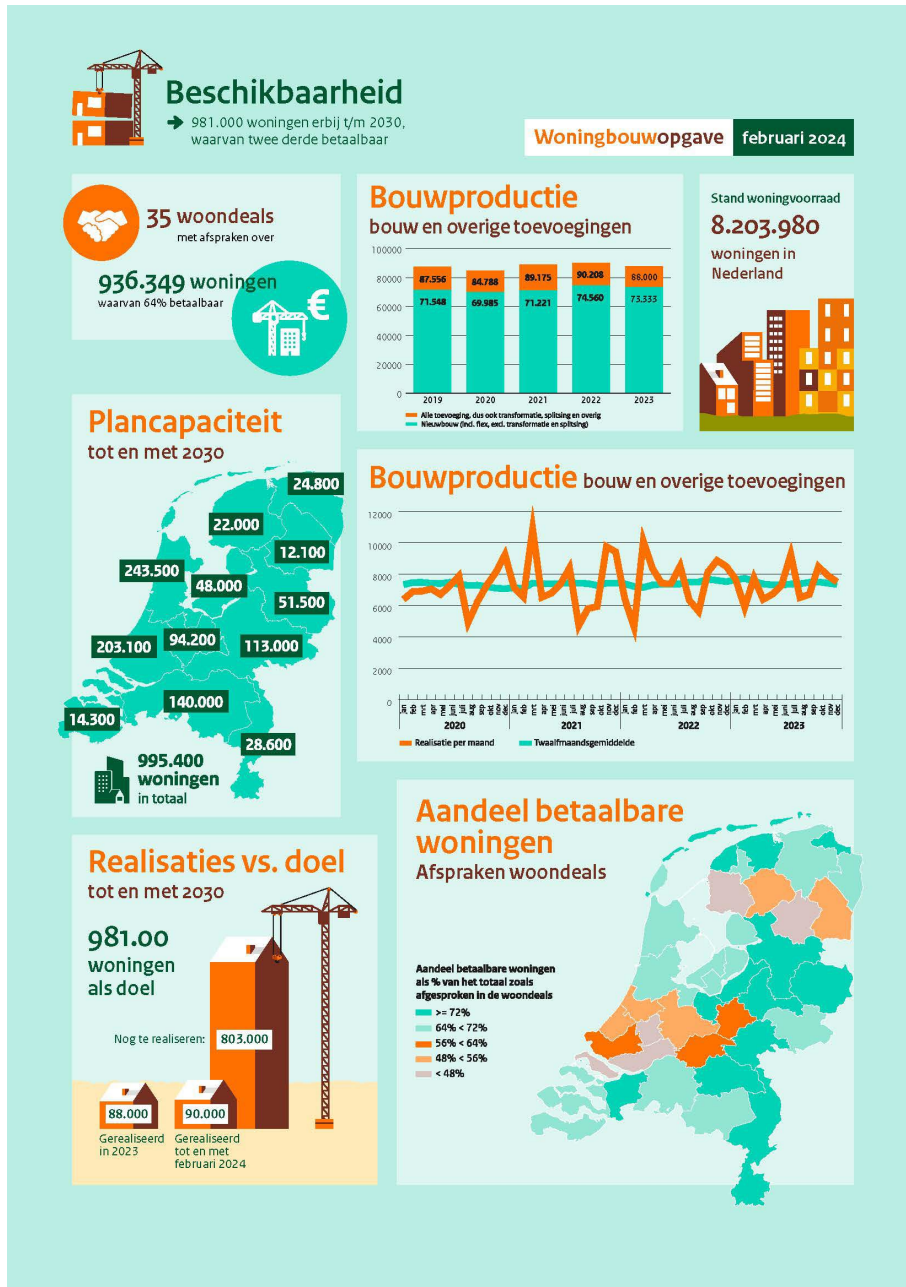
⁸ Figuur gebaseerd op ABF (2023), "Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023" (blz. 19)

Het aandeel betaalbaar telt, zoals uit de figuur blijkt, op tot 65%. Dit is vrijwel de beoogde 67%. Hierbij moet worden aangetekend dat van ongeveer een derde deel van de plannen de prijssegmentering nog niet bekend is. Het aandeel betaalbaar blijft daarmee een belangrijk aandachtspunt in de gesprekken over de realisatie van de woondeals.

Dashboard programma Woningbouw

Op het dashboard over het programma Woningbouw wordt op een zo actueel mogelijke basis kerninformatie bijgehouden over woningbouwontwikkelingen (zie Figuur 5 voor een voorbeeld hiervan). Denk aan realisaties, vergunningen of startbouwdata. Deze informatie wordt gepresenteerd tot op woondealregioniveau. Zie hiervoor [Datawonen](https://datawonen.nl).⁹

⁹ <https://datawonen.nl/programma-woningbouw.aspx>



Figuur 5 Voorbeeld van het dashboard van het programma Woningbouw.

1 Actielijn 1: Versterken regie

Om de woningbouw te versnellen, is gewerkt aan bouwdoelstellingen voor medeoverheden, corporaties en marktpartijen, welke ook verankerd staan in de volkshuisvestelijke programma's. We versterken daarom de regie op de woningbouw. Dit doen we zodat alle gemeenten, provincies en het Rijk hun deel van de verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen en de bouw van 800.000 woningen tot en met 2030.

1.1. Inzicht in de opgave en monitoring

Interbestuurlijke monitor: LMVW

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) werken aan een gezamenlijke interbestuurlijke monitor voor woningbouwplannen: de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Afgesproken is dat de LMVW informatie geeft over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en over opgeleverde (gerealiseerde) woningen. De monitor is 'work in progress' en onderdeel van een langdurige samenwerking tussen VNG, IPO en BZK rondom de woningbouwopgave.

Dataprotocol en basisset

Er zijn interbestuurlijke afspraken gemaakt over welke data aangeleverd moeten worden, wie op welke wijze toegang hebben tot deze data en hoe daarover gecommuniceerd kan worden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de (onlangs aangevulde) basisset en in een recent overeengekomen dataprotocol.

De kern van de basisset is dat de data van alle gemeentelijke woningbouwplannen onderdeel moeten zijn van de dataset die de bron voor de interbestuurlijke monitor, de LMVW, vormt. Het gaat daarbij allereerst natuurlijk om het aantal woningen en de geplande oplevering daarvan, zodat gestuurd kan worden op tijdige realisatie van de afgesproken aantallen. Daarnaast gaat het onder meer om het prijssegment en het eigendom (koop, particuliere huur en corporaties), het aantal woningen voor ouderen, het aantal tijdelijke woningen, de planologische status (hard of zacht) en de locatie van de plannen.

De kern van het dataprotocol is dat de data van alle openbare plannen voor iedereen toegankelijk zijn. Dit zal vorm moeten krijgen via een elektronische 'datahub'. Als er voor de woonopgave onderzoek nodig is, en daarvoor ook de data van niet openbare plannen nodig zijn, kunnen onderzoekers daar onder voorwaarden toegang tot krijgen.

CBS-statistiek

Naast de interbestuurlijke monitoring zijn ook de CBS-statistieken van groot belang. Het CBS rapporteert over de realisatie van de woningbouw en daarbinnen een aantal categorieën, zoals transformaties en woningsplitsingen. Het CBS onderzoekt ook of dit ook voor optopwoningen mogelijk is. Daarnaast heeft het CBS een aparte statistiek over het aantal vergunde tijdelijke woningen. Bovendien rapporteert het CBS over de verleende bouwvergunningen. Sinds kort rapporteert het CBS ook (zoals al

bij 'Kerncijfers over het jaar 2022 en 2023' werd genoemd) over het aantal woningen in de pijplijn: het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, en welk deel hiervan gestart is met de bouw (maar nog niet gerealiseerd is).

Koppeling data

Er wordt onderzocht of het mogelijk is om data uit de interbestuurlijke monitor te koppelen aan CBS-data en andere openbare databronnen, zoals de basisregistratie van het Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en ruimtelijkeplannen.nl/regelsopkaart. Als dat lukt, wat na de zomer zal blijken, ontstaat de mogelijkheid om de data in de interbestuurlijke monitor te verrijken met meer informatie. Dit zal ook kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de data in de interbestuurlijke monitor.

Rapportage en toegankelijkheid data

Tot nu toe wordt op basis van de data in de interbestuurlijke monitor alleen halfjaarlijks gerapporteerd over de plancapaciteit per provincie. De rapportage die over enkele weken beschikbaar komt, zal anders dan de voorgaande rapportages, ook rapporteren per woondealregio. Maar de rapportage kan nog uitgebreider worden met de informatie uit de hierboven genoemde CBS-statistieken. Als het hierboven genoemde onderzoek van het Kadaster succesvol is, zal nog meer informatie ontsloten kunnen worden in de halfjaarlijkse rapportage. Hiermee zou de rapportage de hele cyclus, van eerste planvorming tot en met realisatie, kunnen gaan omsluiten. Zodra het Kadasteronderzoek afgerond is kan een besluit worden genomen over een toekomstige uitgebreide rapportage. Hierboven werd vermeld dat de data over openbare plannen met een 'datahub' toegankelijk worden voor iedereen. Nu het dataprotocol interbestuurlijk is afgesproken, kan gestart worden met de ontwikkeling van deze datahub. Deze zou dan medio 2025 beschikbaar moeten kunnen komen.

Versnellingstafels, publiek-private monitoring

Paragraaf 2.1 gaat uitgebreid in op de zogenoemde versnellingstafels. Aan deze tafels, waaraan marktpartijen en overheden zitten, worden knelpunten die bij woningplannen spelen gesignaleerd. Ook wordt naar oplossingen daarvoor gezocht. Daarnaast worden, als het nodig is, beslissingen genomen over herprioritering van plannen. Om deze gesprekken goed onderbouwd te kunnen voeren, is het van belang dat de goede informatie hiervoor op tafel komt. Daarom moeten aan de tafels afspraken worden gemaakt over welke informatie hiervoor nodig is. Hiermee zal een vorm van publiek-private monitoring ontstaan, waarmee zowel informatie vanuit overheden als marktpartijen op tafel komt. Voor de informatie vanuit overheden biedt de hierboven genoemde interbestuurlijke monitor, de LMVW, een goede basis. Tegelijkertijd kan het zo zijn dat de gemeente aan de versnellingstafel tot het inzicht komt dat bijvoorbeeld haar planning van sommige projecten zoals die richting LMVW gerapporteerd is – aangepast zou moeten worden. Zo kan een nuttige wisselwerking ontstaan tussen de gesprekken en de publiek-private monitoring aan de versnellingstafels en de interbestuurlijke monitor, de LMVW.

1.2. Bestuurlijke afspraken woondeals en actualiseren woningbouwopgave

We staan in Nederland voor een grote woningbouwopgave om tot en met 2030 800.000 woningen te bouwen, waarvan twee derde deel betaalbaar moet zijn. Via bestuurlijke afspraken hernemen de gezamenlijke overheden de regie op de volkshuisvesting. Regie betekent samen optrekken als één overheid, met duidelijke bouwdoelstellingen per regio. Dat biedt ook duidelijkheid voor de bouwende partijen. Iedere overheid pakt daarin zijn aandeel.

Regionale woondeals

Als mijlpaal zijn in de periode december 2022 tot en met april 2023 35 regionale woondeals gesloten. Daarin worden de provinciale woningbouwafspraken doorvertaald naar gemeenten die in regionaal verband samenwerken aan de woningbouwopgave. In veel woondealregio's hebben de woningbouwcorporaties meegetekend of een steunverklaring afgegeven. Ook koepels van marktpartijen hebben, via een algemene steunverklaring, hun steun uitgesproken voor de uitvoering van de woondeals. De deals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave in de 35 regio's. Met de inzet van alle betrokken partijen zal het aantal woningen evenwichtig en op een hoger tempo groeien. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. De aantallen uit de regionale woondeals tellen op tot 936.349 woningen tot en met 2030.

Hiernaast is in de regionale woondeals afgesproken om de regionale opgave vast te stellen voor woningen die geschikt zijn voor ouderen. En om afspraken te maken over de opgave per gemeente en de monitoring van de voortgang. Daarnaast moeten er procesafspraken komen over de verdere uitwerking. In 2024 heeft Overijssel als eerste provincie deze afspraken vastgesteld. In de meeste regio's zullen de afspraken voor de zomer worden afgerond.

In de woondeals staan naast het concreet aantal te bouwen en transformeren woningen ook andere afspraken, zoals:

- Specifieke locaties
- Percentage betaalbare woningen
- Percentage sociale huur
- Afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen

Actualisering van de woningbouwopgave

Uit recente prognoses (PRIMOS-prognose juli 2023) blijkt dat nationaal, in de periode 2022 tot en met 2030, 981.000 woningen nodig zijn om tot een evenwichtige situatie op de woningmarkt te komen. Dit zijn 45.000 woningen meer dan het aantal dat in de 35 regionale woondeals is afgesproken (circa 936.000). Met een brief hebben we de provincies het afgelopen jaar gevraagd een (nieuw) bod uit te brengen om aan deze verhoogde opgave te voldoen.

Inmiddels heeft iedere provincie op deze brief gereageerd. Tijdens een Bestuurlijk Overleg op 29 mei zijn de bouwaantallen met de provincies besproken en bestuurlijk vastgelegd op een totaal van 54.836. De provincies Gelderland en Utrecht hebben in beperkte mate extra woningen in de programmering opgenomen, dit betekent dat deze twee provincies de komende jaren in mindere mate toegroeien naar een evenwichtig woningtekort. Doordat andere provincies dit compenseren telt het totaal toch op tot 991.185 woningen, iets meer dan het noodzakelijke aantal

extra woningen in de periode tot en met 2030. De provincies gaan eind dit jaar de bouwaantallen doorvertalen in de regionale woningbouwprogrammering. Hiermee is de gezamenlijke inzet conform de maatschappelijke opgave in de periode 2022 tot en met 2030. De initiële afspraken in de woondeals, de extra bouwopgave die medio 2024 is afgesproken en de totale woningbouwopgave zijn weergegeven in Tabel 2. Figuur 6 toont het proces om de woondeals te herijken.

Provincie	Afspraken in de Woondeals	Actualiseren (herijking) woningbouwopgave	Totale woningbouwopgave
Groningen	28.509	0	28.509
Friesland	17.720	3.000	20.720
Drenthe	13.864	2.336 ¹⁰	16.200
Overijssel	42.300	5.000	47.300
Gelderland	104.117	5.000	109.117
Noord-Holland	183.600	7.000	190.600
Zuid-Holland	247.896	-	247.896
Zeeland	16.500	-	16.500
Flevoland	39.743	500	40.243
Utrecht	84.455	3.000	87.455
Noord-Brabant	131.095	26.000	157.095
Limburg	26.550	3.000	29.550
TOTAAL	936.349	54.836	991.185

Tabel 2 De initiële woningbouwopgave, de actualisering en de totale woningbouwopgave

¹⁰ In de aantallen van Drenthe is een administratieve correctie gedaan.



Figuur 6 De stappen om de woondeals te herijken.

Betaalbaarheid

Onderdeel van de afspraken is ook dat op regionaal niveau twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Hierbij moet iedere gemeente streven naar 30% sociale woningen in de voorraad. In de woondeals is niet alleen op regionaal niveau maar ook per gemeente geconcretiseerd hoeveel sociale woningen er tot en met 2030 worden gebouwd. In een aantal woondeals is afgesproken dat deze concretisering per gemeente in 2023 wordt gemaakt. Uit de Bestuurlijke overleggen woondeals blijkt dat de meeste gemeenten dit hebben gedaan. Dit geeft duidelijkheid voor de woningbouwcorporaties.

Bestuurlijke regie op voortgang woondeals

Met provincies en gemeenten is in de woondeals afgesproken om de voortgang van de afspraken twee keer per jaar bestuurlijk met elkaar te bespreken. Tijdens de bestuurlijke overleggen van eind 2023 is naast de voortgang van de realisatie, ook de actualisatie van de woningbouwopgave, de voortgang van de versnellingstafels en de randvoorwaarden voor woningbouw met de provincies besproken. In de zomer van 2024 is het volgende bestuurlijke overleg.

1.3. Wet versterking regie volkshuisvesting

Het kabinet heeft de opdracht om de volkshuisvesting weer in ere te herstellen. Met de woondeals zijn afspraken gemaakt over voor wie, waar en hoeveel we bouwen. Ook hebben we hiermee een breed scala aan gerichte maatregelen genomen. Deze werkwijze wordt door middel van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting vastgelegd. Het Rijk, provincies en gemeenten moeten straks namelijk verplicht een volkshuisvestingsprogramma vaststellen. Hierin staat onder andere concreet hoeveel en waar provincies en gemeenten gaan bouwen. Ook staat hierin voor wie ze gaan bouwen, zodat er bijvoorbeeld ook voldoende gebouwd wordt voor aandachtsgroepen, zoals ouderen en studenten.

Dit wetsvoorstel, dat in maart bij uw Kamer is ingediend, is een codificatie van wat het kabinet de afgelopen jaren in gang heeft gezet op het gebied van volkshuisvesting. En geeft invulling aan de grondwettelijke opdracht van de overheid om te zorgen voor voldoende woongelegenheden. Daarnaast zal ook het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting na behandeling van het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer worden voorgehangen. Het wetsvoorstel en het ontwerpbesluit geven instrumenten om te sturen op voldoende locaties voor woningbouw, om beroepsprocedures voor woningbouwprojecten te versnellen, om voldoende betaalbare woningen te realiseren en om voor een evenwichtige verdeling van urgenten te zorgen.

2. Actielijn 2: Sneller van initiatief naar realisatie

Het duurt gemiddeld tien jaar om van initiatief naar realisatie van een woning te komen, waarvan ongeveer zes jaar in de planfase. Dit kan en moet sneller. Met parallel plannen kunnen projecten enkele maanden tot enkele jaren sneller tot startbouw komen. Daarnaast werken we aan het beperken van knelpunten in het bouwproces. Dat gebeurt met oog voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning en leefomgeving.

2.1. Versnellen processen en procedures

Begin 2023 is het Plan van aanpak Versnellen Processen en Procedures Woningbouw gepubliceerd. Daarmee wordt gewerkt aan het verkorten van de doorlooptijd van de planfase van de woningbouw¹¹.

- Efficiëntere werkwijze: parallel plannen
Het parallel plannen van de activiteiten in de planfase van de woningbouw leidt in veel gevallen tot een efficiëntere werkwijze en kortere totale doorlooptijd. Hiermee kan de planfase mogelijk worden verkort van zes jaar naar twee jaar. De pilots met het parallel schakelen zijn gestart. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Den Bosch, Eindhoven en Teylingen testen en ontwikkelen samen met de betrokken ontwikkelaars het principe van parallel plannen in de praktijk bij projecten. Ook drie grootschalige gebiedsontwikkelingen in Tilburg, Utrecht en Dordrecht worden intensief begeleid. Het maken of drastisch optimaliseren van een planning, en deze ook naleven, bleek de belangrijkste voorwaarde voor succes. Daar waar de planning in de pilots nog onvoldoende was, is dit verholpen door extra bij te schakelen met een gespecialiseerde planner.
- Versterking uitvoeringscapaciteit
De tekorten in de uitvoeringscapaciteit zijn groot, wat de woningbouw een tekortsector maakt. Dat is een factor van vertraging in de woningbouw. BZK heeft samen met VNG en IPO een aanpak opgesteld om schaarse capaciteit effectief en efficiënt in te zetten voor de woningbouwopgave en om de uitvoeringscapaciteit te versterken. In deze aanpak komt aan bod:
 - Regionaal samenbrengen van capaciteit: het initiëren of ondersteunen van regionale samenwerking gericht op duurzame versterking van de uitvoeringscapaciteit en uitvoeringskracht;
 - Geslaagde praktijkvoorbeelden van marktpartijen en gemeenten die samenwerken via bijvoorbeeld de regionale versnellingstafels delen;
 - Voor nieuwe wet- en regelgeving en beleid in de woningbouw: meer aandacht besteden aan voorbeelddocumenten en standaardisatie in de uitvoering;

¹¹ Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 32847, nr.1159

Verkennen op welke wijze jong talent het beste kan worden opgeleid en behouden, bijvoorbeeld door middel van traineeships en mentorconnecties.

- Stem van de woningzoekenden
Er worden oplossingsrichtingen uitgewerkt voor de verankering van de rol van woningzoekenden. Dit gebeurt door middel van het aanpassen van werkwijzen in de praktijk en door bewustwording. Onder aanvoering van BZK worden gemeenten, woningcorporaties en andere initiatiefnemers ondersteund bij het meer nadrukkelijk een stem geven aan woningzoekenden op lokaal niveau. Met de Woonbond wordt uitgewerkt in welke vorm de belangen van woningzoekenden op landelijk niveau beter georganiseerd en geborgd kunnen worden.
- Industrieel bouwen en standaardisering van bouweisen
Voor industrieel bouwen: zie Paragraaf 3.6.
- Aanpassing wet- en regelgeving: versnelling bezwaar en beroep
Via de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt in de Omgevingswet een grondslag opgenomen om projecten aan te wijzen waarvan de versnelde uitvoering gewenst is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Bijvoorbeeld via beroep in één instantie, snellere uitspraak van de bestuursrechter, versnelde behandeling van het beroep en het uitsluiten van pro-forma beroep.

Versnellen procedures in wet regie

Met het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden maatregelen genomen waarmee de procedures worden versneld.

Snellere besluitvorming en kortere procedures

De aanpak is gericht om sneller te vergunnen wat kan worden gebouwd en sneller te bouwen wat is vergund. Daarom is het ook noodzakelijk om de doorlooptijd van woningbouwprojecten te verkorten. Dit kan in veel gevallen bereikt worden door een andere aanpak in de praktijk.

In de praktijk wordt pas gestart met de bouw als er een onherroepelijke omgevingsvergunning ligt. Daarom wordt in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting voorzien in de mogelijkheid om projecten aan te wijzen waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Daarop is een aantal procedurele versnellingen van toepassing, waaronder beroep in één instantie en een uitspraketermijn van zes maanden. De versnellingen in de beroepsfase vormen het sluitstuk van de versnelling van de woningbouw en het hernemen van de regie op de volkshuisvesting en worden samen met alle betrokken partijen, waaronder de Raad van State, zorgvuldig vormgegeven. In het ontwerpbesluit geldt deze versnelling in ieder geval voor woningbouwprojecten van 12 of meer woningen.

Regionale en landelijke versnellingstafels

Een goed werkende overlegstructuur tussen overheden en private 'bouwende' partijen is van belang voor de realisatie van de woningbouwafspraken. Daarvoor zijn er regionale versnellingstafels

ingericht. Deze tafels benutten we om eventuele knelpunten te signaleren en waar nodig knopen door te hakken 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.

Voor de uitvoering van de woningbouwopgave zijn regionale versnellingstafels opgericht in 29 van de 35 woondealregio's. Daar zitten marktpartijen, corporaties en overheden samen aan tafel. En hebben zij een start gemaakt met het bespreken van de voortgang van de in de woondeal opgenomen locaties. Het uitgangspunt daarbij is dat de optelling van deze locaties gezamenlijk de benodigde woningbouwprogrammering oplevert zoals die in de woondeals is afgesproken. Is dat niet zo, dan moet naar oplossingen worden gezocht, zoals bepaalde projecten versnellen of inzetten op andere projecten. Daarnaast worden aan de regionale versnellingstafels knelpunten gesignaleerd en gezocht naar oplossingen hiervoor. De regionale versnellingstafels kunnen om hulp vragen bij de landelijke versnellingstafel. Zoals gezegd: knelpunten die in meerdere regio's spelen, of die om een landelijke oplossing vragen, kunnen worden opgeschaald naar de landelijke versnellingstafel. Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat het soms een uitdaging is om het goede gesprek te voeren op alle tafels. Dit kost tijd en hierbij wordt geleerd uit ervaringen van andere tafels.

Uit ervaring blijkt dat veel versnelling behaald kan worden door de voortgang van een project op een versnellingstafel te bespreken. Aan de hand van voortgangsoverzichten en kennisdeling blijken veel knelpunten toch oplosbaar te zijn. Voorbeelden van geslaagde casussen worden door middel van handreikingen en kennisdelingsessies gedeeld tussen regionale versnellingstafels. Zo kan het netwerk van 'best practices' groeien.

Om de gesprekken aan de versnellingstafels goed te kunnen voeren, is het nodig dat er goede informatie op tafel ligt. Paragraaf 1.1 ging hier op in. Aan de versnellingstafels zullen afspraken gemaakt moeten worden over welke informatie dit zou moeten zijn. De bedoeling is dat er een vorm van publiek-private monitoring ontstaat waarin zowel informatie vanuit overheden als vanuit marktpartijen op tafel komt. Om het maken van deze afspraken te faciliteren, stelt RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) momenteel in opdracht van BZK een handreiking op die ingaat op de vraag hoe deze monitor ingericht kan worden.

2.2. Kritische succesfactoren (KSF)

Woningbouwprojecten realiseren is complex en staat niet op zichzelf. Bij de ontwikkeling en (versnelde) realisatie van woningen komen vaak verschillende factoren samen, waaronder het verbeteren van onze leefomgeving, de gevolgen van schaarste aan bijvoorbeeld netcapaciteit of stikstofruimte en variërende bouweisen. Afgelopen jaar is, zoals al aangegeven, ook ingezet op de oprichting en werking van (regionale en landelijke) versnellingstafels. Deze versnellingstafels helpen om het effect van knelpunten te beperken, en oplossingen voor knelpunten door te voeren of in gang te zetten op diverse niveaus. Bijvoorbeeld bij het herkennen van patronen die vragen om een landelijke blik.

Stikstof

- Om eventuele gevolgen van stikstof te ondervangen, moeten projecten extra stappen zetten in hun plan proces. Er zijn in de praktijk weinig projecten die niet door kunnen gaan door stikstof, maar het leidt wel tot vertraging en hogere kosten.
- Samen met de overheden hebben we mogelijk gemaakt dat er stikstofruimte beschikbaar komt via de SSRS-bank. Ook ondersteunen we gemeenten bij locatie ontwikkelingen en werken we aan vereenvoudiging en standaardisatie van stikstofberekeningen. Eind februari 2024 is stikstofruimte uit de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen vooruit gereserveerd voor negentien woningbouwprojecten in het oosten van het land, goed voor in totaal 1.307 woningen. Sinds de inwerkingtreding in 2020 zijn in totaal 36.901 woningen met behulp van depositieruimte uit de SSRS-bank vergund. De meeste woningbouwprojecten kunnen doorgang vinden door intern of extern te salderen of door de inzet van schoner bouw materieel.
- Projecten die kampen met een tekort op de grondexploitatie ondersteunen we via de Woningbouwimpuls (Wbi). Het afgelopen jaar zijn in de vijfde en zesde tranche van de Wbi in totaal zes projecten ondersteund waarbij stikstof een rol speelde.
- Door middel van het programma Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) wordt de uitstoot van stikstof bij de bouw van woningen verlaagd. Hierdoor is er minder stikstofruimte nodig en kunnen woningbouwprojecten makkelijker doorgang vinden.
- Voor betere en gestandaardiseerde inzichten in de effecten van stikstofreducerende maatregelen in de bouw, lanceerden de ministeries van IenW en BZK in samenwerking met TNO in maart 2024 de Bouwemissietool (www.bouwemissies.nl). De tool laat zien wat de effecten van schoner materieel en industriële bouwmethoden zijn, en biedt zo knoppen om aan te draaien om de stikstofemissies te verlagen.

Water en bodem sturend

- Uit de praktijk blijkt dat 'water en bodem sturend' bij diverse projecten een knelpunt. Sommige projecten kunnen hierdoor zelfs geen doorgang vinden. Het gaat hierbij om onder andere de volgende projecten: Flevokust Haven, Almere DUIN/ Poortwoningen en IJburg fase 2. Het totaal aantal woningen dat hiermee gerealiseerd gaat worden is circa 13.500.
- Het Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptief bouwen en de Maatlat klimaatbestendig bouwen zijn in het kader van 'water en bodem sturend' ontwikkeld¹² ¹³. Het doel hiervan is om inzicht te bieden bij locatiekeuzes en de inrichting en bouwwijze van woningen. Zo krijgen overheden en ontwikkelaars meer duidelijkheid over waar en hoe er gebouwd kan worden. Dat gebeurt door per locatie de risico's te tonen op het gebied van waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. De Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruit ziet. Daarnaast geeft deze de ontwikkelaars en de bouwers richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepijking bij overstromingen. en geeft ontwikkelaars en bouwers richtlijnen

¹² <https://klimaatadaptatienederland.nl/hulpmiddelen/overzicht/maatlat-groene-klimaatadaptieve-gebouwde-omgeving/>

¹³ Vergaderjaar 2022-2023, Kamerstuk 32813, nr.1195

voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepierking bij overstromingen.

Netcongestie

- Met het ministerie van EZK, medeoverheden en netbeheerders werken we aan de aanpak netcongestie. In oktober vorig jaar¹⁴ en april van dit jaar ¹⁵ heeft de minister van Klimaat & Energie, mede namens de minister van BZK, de Tweede Kamer geïnformeerd over alle maatregelen die worden genomen rondom netcongestie. Een van de voornaamste doelen van alle maatregelen die worden genomen is om te zorgen dat kleinverbruikaansluitingen, zoals woningbouw, niet op een wachtrij terecht komen. Er zijn ook maatregelen die zich specifiek richten op woningbouw. We gaan onderzoeken of netbewust bouwen de norm kan worden. Hierdoor moet het mogelijk worden voor woningbouwprojecten om, ondanks netcongestie, toch capaciteit te krijgen en zo vertraging te voorkomen.
- Daarnaast heeft de ACM het voor netbeheerders mogelijk gemaakt om maatschappelijk te prioriteren. Via een prioriteringskader kunnen netbeheerders maatschappelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwprojecten, naar boven schuiven op de wachtlijst op plekken waar een wachtrij is voor transportcapaciteit. Hierdoor kunnen nieuwbouwwoningen bij beperkte netcapaciteit toch stroom krijgen.
- Ook worden de woningbouwprogrammering en -planning gedeeld met de netbeheerders. Hierdoor kunnen mogelijke knelpunten vroegtijdig worden gesignaleerd, waardoor het mogelijk is om op deze knelpunten te anticiperen.
- Tenslotte staat het Expertteam Woningbouw van RVO klaar om bij concrete casuïstiek te ondersteunen. Woningbouwprojecten die vast dreigen te lopen vanwege netcongestie kunnen met een concrete hulpvraag terecht bij het Expertteam. Dit team gaat samen met de betrokken partijen zoeken naar een oplossing met als doel om vertraging van het project te voorkomen. Recent heeft een interventie van het Expertteam verdere vertraging van 54 woningen in Zutphen voorkomen.

Geluid

- In overleg met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de gemeente Amstelveen is afgesproken om in te zetten op een ontwikkeling die de leefomgevingskwaliteit van het gebied verbetert met ruimte voor 438 woningen, eventueel aangevuld met short-stay¹⁶. Hiermee is een doorbraak gecreëerd in een langlopend dossier.
- Er zijn daarnaast afspraken gemaakt over het uitvoeren van - onderzoek naar een alternatieve methode voor het beoordelen van de samenloop van het geluid van meerdere geluidsbronnen. Een alternatieve methode moet bij toekomstige woningbouwplannen helpen om het belang van gezondheid en leefomgevingskwaliteit, ook waar de effecten van meerdere geluidsbronnen samenkomen, een goede plek te geven bij besluitvorming.

Externe veiligheid

¹⁴ Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 29023, nr. 451

¹⁵ Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 29023, nr. 510

¹⁶ Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 32847, nr. 1133

- Er is behoefte aan duidelijkheid over waar wel en niet gebouwd kan worden en waar dan voor de externe veiligheid rekening mee gehouden moet worden. Om hieraan tegemoet te komen, worden langs het gehele basisnet aandachtsgebieden met vaste afstanden ingevoerd. Aanvullend, om duidelijkheid te verschaffen over waar wel en niet gebouwd kan worden, kan ook een vaste basisveiligheidscontour worden gekozen langs het basisnet. De impact op de woningbouw van deze mogelijke scenario's voor een vaste basisveiligheidscontour worden momenteel onderzocht. Dit onderzoeksrapport is in juni gereed. Hiermee kan in nader overleg met gemeenten het beleid en de wet- en regelgeving worden aangescherpt en zo weten de projectontwikkelaars beter waar ze aan toe zijn.

Spuitzones

- Spuitzones komen overal voor waar met gewasbeschermingsmiddelen gewerkt mag worden; in ieder geval in Noord-Holland, Limburg, Drenthe en de Betuwe leidt dit mogelijk tot vertraging in de planvorming en de realisatie van woningbouw. Een voorbeeld hiervan is Medemblik. Hier lopen 6 woningbouwprojecten met 439 woningen totaal, waarvan 133 beoogde huizen binnen de 50 meter-zone liggen. Projecten lopen hierdoor mogelijk vertraging op door de tijd die nodig is om een spuitzone te verplaatsen of weg te nemen. BZK is samen met VNG en LNV de casuïstiek aan het verkennen om een beter beeld te krijgen van de knelpunten. Vervolgens zal, in samenspraak met genoemde partijen, gezocht worden naar oplossingsrichtingen.

Groen in en om de stad

- In samenwerking met IenW en LNV hebben we de (concept-) Handreiking Groen in en om de stad opgesteld en hebben we de mogelijkheden voor juridische borging van groennormen en financiering van deze normen in kaart en in beeld gebracht. Deze instrumenten hebben in eerste instantie tot doel om invulling te geven aan TK-moties en wettelijke verplichtingen vanuit EU-regelgeving. Daarnaast zorgen de instrumenten voor een beter en concreter beeld voor overheden en ontwikkelaars hoe zij de gebouwde omgeving (nieuw en bestaand) op een gezonde, veilige en prettige manier kunnen inrichten vanuit het perspectief van groen. Waardoor woningbouw projecten meer duidelijkheid hebben en daardoor makkelijker tot stand kunnen komen.

Luchtkwaliteit

- Er is samen met IenW een quickscan uitgevoerd naar de effecten van de aangescherpte Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit op woningbouw. Dankzij deze quickscan krijgen we beter in beeld welke impact luchtkwaliteit op woningbouw heeft. De quick scan wordt voor de zomer gepubliceerd.

Drinkwatervoorzieningen

- Er is een Actieprogramma Beschikbaarheid Drinkwaterbronnen 2023-2030. Met IenW bespreken we de voortgang van dit actieprogramma en onderzoeken we momenteel hoe de programmering van de woningbouw hier goed en tijdig in kan worden meegenomen, zodat onder meer drinkwaterbedrijven hierop kunnen anticiperen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

- De Ladder voor duurzame verstedelijking brengt extra onderzoekslasten, tijd en kosten met zich mee. Daarom zijn we bezig met aanpassingen. Dit loopt mee in het Besluit versterking regie volkshuisvesting. Dit Besluit ligt momenteel ter consultatie. Het besluit zal worden voorgehangen bij beide Kamers.
- Daarnaast willen we gemeenten en provincies stimuleren om de Ladder bij woondeals of regionale of provinciale woningbouwprogramma's of -visies toe te passen. Verder wordt de bestaande handreiking voor toepassing van de Ladder aangescherpt. Dit om om de uitvoeringslasten zoveel mogelijk weg te nemen, een goed gebruik van de Ladder te stimuleren en deze in lijn te brengen met de principes zoals hierboven geschetst.

Doorpakken en beter monitoren op knelpunten in de uitvoering van de woningbouw

In overleg met onder andere de provincies, gemeenten, IPO en VNG werken we aan een meer gestructureerde aanpak voor kritische succesfactoren (KSF).

- Medeoverheden krijgen een grotere rol in de aanpak en voortgang van KSF's. Hierdoor wordt het ook makkelijker voor medeoverheden en projecten om de juiste ondersteuning en kennis te krijgen.
- Er komt een beter gezamenlijk beeld van individuele woningbouwprojecten, welke KSF's zich hierbij voordoen, welke ondersteuning daarbij gewenst is en hoe deze KSF's kunnen worden opgelost.
- Door deze extra informatie kunnen we er beter, in overleg met de andere departementen, voor zorgen dat de knelpunten in het beleid worden opgelost. Ook kunnen we monitoren hoe het staat met de oplosrichtingen voor de KSF's. En gaan we beter monitoren hoeveel projecten last hebben van KSF's en op welke manier we dit hebben opgelost.
- *Lessons learned* gaan we sneller en breed met elkaar delen. Dit doen we door de communicatie hierover te intensiveren.

Samenwerking

De sleutel voor een effectieve aanpak van de KSF ligt bij een goede samenwerking tussen departementen, (mede)overheden, corporaties en marktpartijen en het beter stroomlijnen en ontsluiten van kennis. Daarbij is ook een belangrijke rol weggelegd voor bestaande structuren, zoals de (regionale en landelijke) versnellingstafels en diverse bestuurlijke overleggen, zodat er geen energie verloren gaat of er een extra belasting ontstaat.

3. Actielijn 3: Stimuleren snelle woningbouw

We maken woningbouw mogelijk door gemeenten financieel te ondersteunen. Daarnaast is er ook ondersteuning in de vorm van specifieke oplossingen, zoals flex- en transformatiewoningen en betaalbare woningen en woningen voor specifieke doelgroepen. Zo kunnen onhaalbare projecten toch mogelijk worden gemaakt.

3.1. Regelingen Woningbouw

Sinds 2019 wordt de Woningbouwimpuls ingezet voor het afdekken van publieke tekorten in gebiedsontwikkelingen ten behoeve van de woningbouw. Er zijn deze kabinetsperiode ook extra financiële regelingen ontwikkeld om de verwachte dip in de bouwproductie zo klein en kort mogelijk te houden. Al vanaf de start van het kabinet lag er de opgave om het woningtekort in te lopen. Om hierop in te spelen, heeft het kabinet deze kabinetsperiode al verschillende financiële regelingen voortgezet en opgezet.

Zoals aangegeven in de brief van 22 mei heeft dit kabinet in 2022 en 2023 zo'n € 11 miljard aan Rijksmiddelen vrijgemaakt om bij te dragen aan de woningbouw en de daarvoor noodzakelijke maatregelen. De inschatting is dat hiermee de realisatie van ongeveer 700.000 woningen in de periode tussen nu en 2035 is ondersteund. Dit kabinet heeft met deze middelen een grote impact kunnen maken. Maar hiermee zijn we er nog niet. Er zal ook verder in de tijd gepland moeten worden.

Het investeren van miljoenen vraagt ook om een goede monitoring van de resultaten. Projecten die een bijdrage hebben ontvangen uit een van de regelingen worden daarom nauwlettend gemonitord. Ook wordt de voortgang met de leden van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw besproken. Waar nodig kunnen zij interveniëren, bijvoorbeeld om impasses te doorbreken. Daarnaast kan het Expertteam Woningbouw worden ingezet bij het oplossen van knelpunten en het beperken van de effecten daarvan binnen de kaders van de regelingen.

Startbouwimpuls (SBI)

Deze regeling is bedoeld voor woningbouwprojecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2025 te starten, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer konden rond rekenen. Deze sterk veranderende omstandigheden lijken nu achter de rug danwel zijn gestabiliseerd (rentestijging)- en de huizenprijzen zijn weer gestegen. Anders dan bij de Wbi dekt de SBI private tekorten af voor toekenning hebben projecten daarbij moeten aantonen dat het project ook zoveel mogelijk geoptimaliseerd is en alle partijen hun deel hebben genomen in het extra tekort.

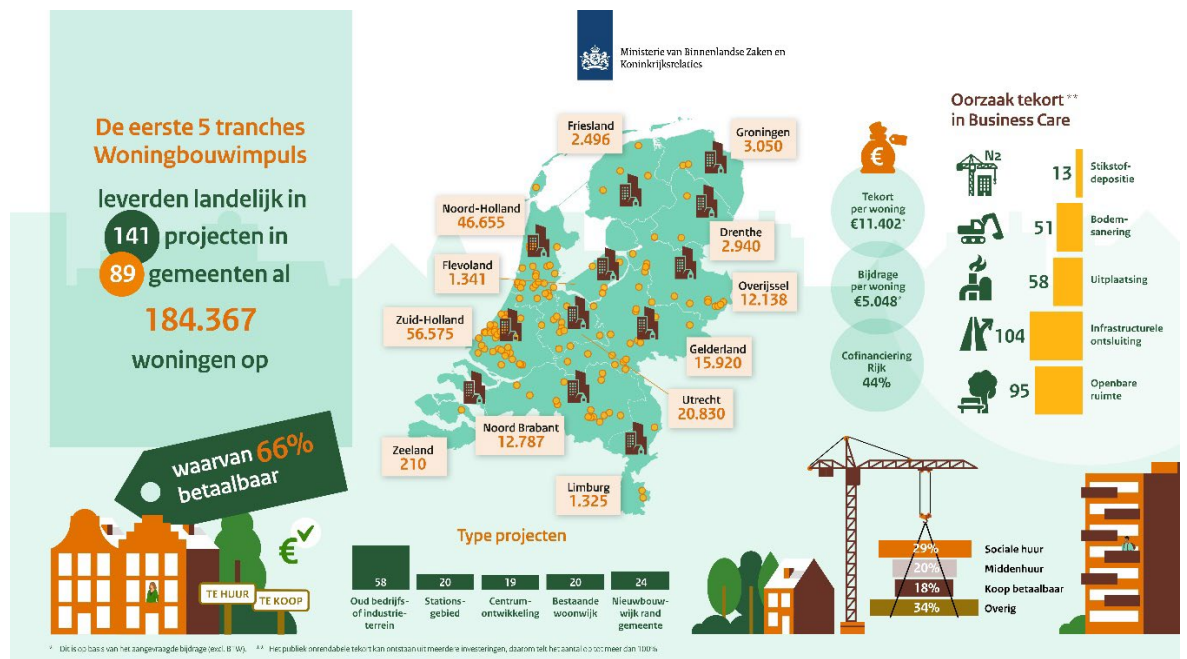
In het najaar van 2023 zijn 832 projecten aangemeld, voor een totale gevraagde bijdrage van afgerond € 860 miljoen. Het budget voor de SBI bedroeg € 300 miljoen in 2023. Daarmee is ondersteuning gegeven aan de bouw van 31.000 woningen. Na indiening en beoordeling van de aanvragen bleek dat er op dat moment nog ruim 150 projecten waren die voldeden aan de voorwaarden voor de SBI, maar vanwege beperkt budget niet konden worden gehonoreerd. De SBI is eind 2023 uitgekeerd.

Verspreid over alle provincies hebben 145 gemeenten een bijdrage uit de SBI ontvangen. 80% van de te realiseren woningen valt in de categorie betaalbaar, waarvan 25% in het segment middenhuur. Voor de zomer kunnen de eerste resultaten van de regeling worden bekendgemaakt. Hierbij gaat het om de projecten die in Q4 2023 en Q1 2024 zouden starten.

Woningbouwimpuls (Wbi)

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 blijken anno 2020 – in meerderheid – financieel niet rendabel. Met de Wbi zorgen we ervoor dat meer woningbouwprojecten financieel haalbaar worden gemaakt en kunnen worden gerealiseerd. Met de eerste vijf tranches wordt met bijna € 1,08 miljard in totaal de bouw van ruim 184.000 woningen ondersteund. Hiervan is gemiddeld 66% betaalbaar.

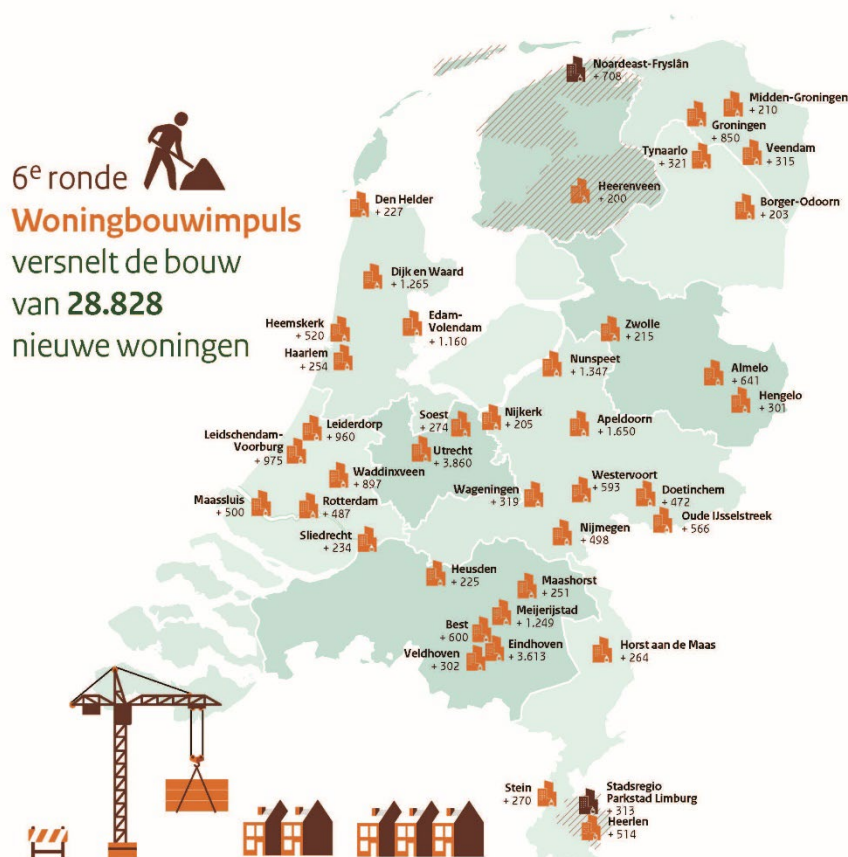
In 2023 is de vijfde tranche van de Wbi toegekend. Met een totale bijdrage van € 117,6 miljoen wordt de bouw van 19.635 woningen ondersteund. De toegankelijkheid van de Wbi is bij de vijfde tranche vergroot door de minimale projectomvang voor kleinere gemeenten te verlagen van 500 naar 200 woningen. Met deze tranche zijn, mede door deze wijziging, bijdragen gedaan aan projecten over het hele land. Inmiddels zijn er Wbi-projecten in elke provincie. In de vijfde tranche zijn meer gebundelde aanvragen ingediend, zowel van projecten binnen een gemeente (Berkelland, Zuidwest-Fryslân) als een gebundelde aanvraag over de gemeentegrenzen heen (Stadsregio Parkstad Limburg), hiermee worden ook kleinere projecten bereikt. De resultaten van tranche 1-5 zijn opgenomen in Figuur 7.



Figuur 7 Resultaten Tranche 1-5 Woningbouwimpuls

Aan het einde van 2023 is het loket voor de Wbi opnieuw geopend voor tranche 6. Om de toegankelijkheid van de Wbi nog verder te vergroten, is met tranche 6 de minimale projectomvang voor alle gemeenten verlaagd naar 200 woningen, hierdoor konden meer kleine projecten meedingen. Mede hierdoor zijn er in de zesde tranche van de Wbi meer projecten dan ooit ingediend.

De eerste resultaten van de zesde tranche van de Wbi zijn bekend. Met € 177 miljoen wordt er een bijdrage geleverd aan de bouw van 28.828 woningen in 39 gemeenten en 2 regio's. Er zijn 27 projecten afgewezen, die in een herkansingsronde de mogelijkheid krijgen hun plan aan te passen en opnieuw in te dienen. Hiervoor is nog € 123 miljoen beschikbaar. De resultaten van de herkansingsronde worden voor de zomer bekendgemaakt. De resultaten van het eerste deel van tranche 6 zijn opgenomen in Figuur 8.



Figuur 8 De projecten die een aanvraag uit het eerste deel van de zesde tranche van de Woningbouwimpuls toegekend hebben gekregen (april 2024).

Op dit moment dienen gemeenten, waarvan in eerste instantie de aanvragen zijn ingediend, hun plannen opnieuw in. Hiervoor heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden. Zo ontstaat er meer kans dat deze plannen toekenning krijgen in de herkansingsronde. Hierna beoordeelt een onafhankelijke toetsingscommissie de plannen. Voor de zomer zullen de resultaten van het tweede deel van deze zesde tranche bekendgemaakt worden.

De zesde tranche is voorlopig de laatste tranche van de Woningbouwimpuls, omdat alle middelen dan vermoedelijk besteed zullen zijn. Er zullen in de toekomst echter nog steeds projecten zijn met grote onrendabele toppen, die niet door de gemeente op te brengen zijn of te verhalen op andere partijen. Richting de toekomst is het daarom van belang dat er financieel instrumentarium wordt ontwikkeld voor de onrendabele top van woningbouwprojecten.

De voortgang van de Wbi-projecten wordt nauwlettend in de gaten gehouden. Op basis van de voortgangsinformatie van de eerste 5 tranches kan gemeld worden dat 73% van alle projecten (tranche 1 tot en met 5) volgens planning loopt. Inmiddels zijn 38 projecten gestart met zo'n 9.000 woningen.

Regeling aandachtsgroepen (RHA)

In een verhitte woningmarkt met economische tegenwind treft het oplopende woningtekort vooral aandachtsgroepen. Dit zijn groepen mensen met minder kansen op de woningmarkt, zoals dak- en thuislozen, studenten, statushouders en arbeidsmigranten. Deze groepen inwoners hebben weinig tot geen alternatieven voor huisvesting. Voor veel aandachtsgroepen is juist een huis de mogelijkheid om de opvang, het asielzoekerscentrum, de zorginstelling of de thuissituatie te verlaten en vanuit daar verder te werken aan een goed bestaan. Met de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) kunnen gemeenten versneld huisvesting realiseren voor aandachtsgroepen aan de hand van een financiële bijdrage voor specifieke woonvormen.

Ook in de vierde tranche (2023) blijft de RHA een populaire regeling onder gemeenten. Deze tranche is zelfs met ruim € 14 miljoen overtekend op een beschikbaar budget van € 34.705.000¹⁷. In totaal zijn 97 aanvragen uit 66 gemeenten toegekend. Met de toegekende aanvragen kunnen in totaal 4.365 woonruimten worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om 1.432 permanente woonruimten en 2.933 flexibele woonruimten. Het budget voor de RHA is daarmee volledig uitgeput. In totaal heeft de RHA nu bijgedragen aan de realisatie van 21.380 woningen voor aandachtsgroepen.

De middelen voor de RHA zijn volledig uitgeput. Adviesbureau Companen heeft de behoefte aan een vervolg op de RHA onderzocht. De Kamer wordt geïnformeerd over deze uitkomsten in de voortgangsrapportage over het programma Een Thuis voor Iedereen. De uitkomsten bieden een basis voor nieuwe acties in de volgende kabinetsperiode.

Regelingen voor woonvormen voor ouderen

Middels twee regelingen wordt de bouw van geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen gestimuleerd. De Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO) draagt bij aan de realisatie van ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen voor ouderen. Zowel woningcorporaties, marktpartijen, burgerinitiatieven als zorgaanbieders kunnen hier gebruik van maken. Een ontmoetingsruimte in of nabij het complex draagt bij aan ontmoeting, sociale binding en

¹⁷ Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 32 847, nr. 1130

omkijken naar elkaar. Dit past in de visie dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en formele zorg later noodzakelijk wordt.

Zorggeschikte woningen zijn bedoeld voor mensen die een zware zorgvraag hebben (Wlz-indicatie) en in de huidige situatie vaak in een verpleeghuis terecht komen. In 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 in september 2023 de stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (SZGW) opengesteld. Deze regeling loopt tot en met 31 oktober 2024.

De tweede tranche (2023) van de SOO is volledig uitgeput. In totaal zijn er 212 aanvragen binnengekomen en is het beschikbare budget van € 26 miljoen overschreden. Bij een gemiddelde van 50 woningen per complex levert dit naar verwachting circa 9.000 geclusterde woningen op. In de eerste tranche van de SZGW is tot en met 31 oktober 2024 € 75 miljoen beschikbaar gesteld.

We waarderen de grote en blijvende inzet van ontwikkelende partijen om meer woonvormen voor ouderen te realiseren. De middelen voor de SOO zijn nu volledig uitgeput. Voor de SOO is in de Voorjaarsbesluitvorming een bedrag van € 23 miljoen beschikbaar gesteld voor 2024 door de ministeries van BZK en VWS.

Er wordt onderzocht hoe de regeling kan worden voortgezet. De Kamer wordt hierover geïnformeerd.

De SZGW is momenteel opengesteld en zal tot en met 2027 jaarlijks opengesteld worden voor nieuwe tranches. Voor deze regeling is in totaal circa € 312 miljoen beschikbaar.

Verplaatsbare woningen (flexwoningen)

De bouw van verplaatsbare woningen (flexwoningen) is de snelste manier om de woningvoorraad uit te breiden voor veel doelgroepen die dringend behoefte hebben aan een huis, zoals starters, personen die uit een scheiding komen en studenten.

In totaal zijn er in 2023 circa 5.100 flexwoningen gerealiseerd en voor circa 4.200 flexwoningen een vergunning verleend¹⁸. Ten opzichte van de realisatie in 2021 (ongeveer 1.840 woningen) en 2022 (circa 3.400 woningen) is er duidelijke groei te zien. Tegelijkertijd valt de realisatie afgelopen jaar tegen. Van 12.000 geplande woningen is minder dan de helft gerealiseerd. Dit geeft aan dat ook bij flexwoonprojecten (te) veel vertragingen optreden of plannen uitvallen.¹⁹

In het afgelopen jaar is verder gewerkt aan het uitbouwen van het stelsel rondom flexwoningen. Hierbij zijn verschillende maatregelen in gang zijn gezet²⁰:

¹⁸ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/22/aantal-vergunde-tijdelijke-woningen-in-2023-gestegen-met-28-procent>

¹⁹ Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 32847, nr. 1159

²⁰ Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 32847, nr. 1127

- Voor de nieuwe Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, die gepubliceerd is in de BZK-begroting 2024, is € 282 miljoen beschikbaar gesteld voor de periode 2023-2026. In de 1^e suppletoire begroting 2024 stelt dit kabinet aanvullend € 20 miljoen beschikbaar in 2024. Deze regeling heeft meerdere aanvraagmomenten per jaar. De eerste tranche draagt bij aan de realisatie van 2.643 flex- en transformatiewoningen.²¹
- De Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (voorheen: financiële herplaatsingsgarantie) is 13 december 2023 gepubliceerd en op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze garantie biedt investeerders meer zekerheid op een vervolglocatie van flexwoningen nadat de periode voor de eerste tijdelijke locatie vervalt. Hierdoor wordt de drempel om te investeren in flexwoningen verkleind.²²
- In het kader van de fysieke herplaatsingsgarantie worden er samenwerkingsovereenkomsten gesloten met gemeenten. Hierdoor is een aantal locaties, meerjarig en herhaaldelijk, gegarandeerd beschikbaar voor het herplaatsen van flexwoningen. Inmiddels zijn er samenwerkingsovereenkomsten gesloten met de gemeenten Apeldoorn, Doetinchem, Dronten, Enschede en Goes. Deze gemeenten ontvangen een financiële bijdrage voor het beschikbaar houden van de gronden en het bouwen van de vaste kern. Met deze vijf samenwerkingsovereenkomsten worden 1.360 garantiekavels voor verplaatsbare woningen gecreëerd en wordt bijgedragen aan de bouw van 1.890 modulaire woningen in de vaste kern.²³
- Het RVB heeft in 2023 via een aanbesteding ongeveer 2.000 verplaatsbare woningen ingekocht. Onlangs zijn alle woningen verkocht en op meerdere projecten worden de woningen momenteel geplaatst.²⁴
- Aedes en haar leden zijn vorig jaar gestart met een raamovereenkomst voor een collectieve inkoop van verplaatsbare woningen. 36 bouwbedrijven zijn hierbij aangesloten. Onlangs is de raamovereenkomst met een jaar verlengd.²⁵

We hebben met deze maatregelen grote stappen gezet voor het op korte termijn realiseren van verplaatsbare woningen voor al die mensen die dringend op zoek zijn naar een woning. Deze groei vasthouden, en deze woningen realiseren, blijft een gezamenlijke opgave van overheden, corporaties, andere investeerders en de bouwsector.

In 2024 gaan we verder met bovenstaande maatregelen. Met de nieuwe Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen worden in dit kalenderjaar twee tranches geopend. Van 2 april 2024 tot en met 15 mei 2024 konden gemeenten een aanvraag indienen voor de tweede aanvraagperiode van de Stimuleringsregeling Flex- en

^{21, 22, 24} Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 32847, nr. 1161

^{22, 21, 23} Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 32847, nr. 1159

Transformatiewoningen. Voor de tweede aanvraagronde is een bedrag van € 74 miljoen beschikbaar. Naar verwachting zal een derde aanvraagperiode in september opengesteld worden.²⁶ Daarnaast blijft het Rijk ondersteuning bieden aan projecten rondom flexwoningen. Onder meer door deze projecten te stimuleren, de bouw te versterken, verdere belemmeringen weg te nemen en betrokken partijen verder toe te rusten voor huidige en toekomstige plannen. We blijven alert op verdere versnellingsopties ter versterking van de robuustheid van het stelsel, om zo te zorgen voor woningen voor diegenen die het zo hard nodig hebben. Dat doen we vanuit de maatschappelijke opgave om zo snel mogelijk het woningtekort terug te dringen.

Doorbouwfaciliteit

Bij de behandeling van de BZK-begroting 2024 is door de CU en GL-PvdA voor 2025 per amendement € 175 miljoen beschikbaar gesteld voor een doorbouwgarantie. In de Eerste supplettoire begroting 2024 is een deel van dit budget (€ 22 mln.) gereserveerd ten behoeve van investeringen in het ondernemingsklimaat microchipsector in de regio Eindhoven. Wij hebben in het najaar Capital Value de opdracht gegeven om de doorbouwgarantie, zoals die eerder door Brink in 2020 is voorgesteld, te actualiseren. Capital Value concludeerde dat de doorbouwgarantie (feitelijk een opkoopfonds) grote nadelen kent omtrent effectiviteit en risico's. Daarom adviseerde Capital Value om een doorbouwfaciliteit (leenfaciliteit) verder uit te werken. De doorbouwfaciliteit werkt als financiering ter overbrugging van de periode van circa 40% voorverkoop tot circa 70% voorverkoop. Er wordt geen tekort op de ontwikkeling afgedekt. Voor de uitwerking van de doorbouwfaciliteit is gesproken met kredietverstrekkers, afbouwverzekeraars en woningbouwexperts. Hierbij stonden twee vragen centraal: op welke manier is een doorbouwfaciliteit haalbaar en werkbaar en in hoeverre heeft een doorbouwfaciliteit een toegevoegde waarde (effectiviteit) voor het gestelde probleem? In de gesprekken kwam een aantal zwaarwegende nadelen van de doorbouwfaciliteit aan bod. Er is toegezegd dat minister de Kamer voor de zomer nader informeert over het verder uit te werken scenario.

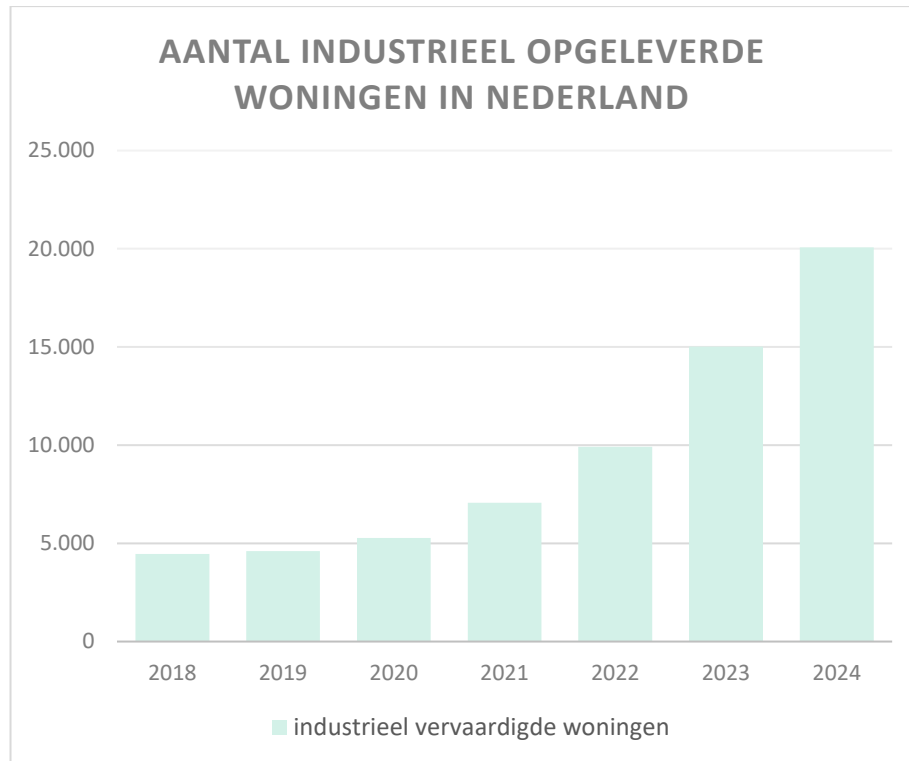
3.2. Industrieel bouwen

Om de woningbouwrealisatie te versnellen en in de nabije toekomst te borgen, is het van belang om innovatieve bouwwijzen beter te benutten. Industrieel bouwen is daar de basis van. Digitalisering en parametrisch ontwerpen ondersteunen deze ontwikkeling.

Dit vergt niet alleen een transitie in de bouw, maar ook bij opdrachtgevers en overheden. Hieraan is vanuit het programma Woningbouw, samen met de sector, hard aan gewerkt. Onder meer door bestuurlijke borging in woondeals, het uitvoeren van een pilots voor typegoedkeuring, het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit bij industrieel bouwen en het verkennen van meer digitalisering in het ontwerp- en ontwikkelproces. Ook met het programma Versnellen Tijdelijke Huisvesting is veel ervaring opgedaan met de nieuwe bouwmethoden (zie p. 34). Er is dan ook een duidelijke groei zichtbaar van het aantal conceptueel en industrieel

gebouwde woningen: van 7.073 in 2021 naar 9.915 in 2022 en 15.206 in 2023; zie Figuur 9.

Momenteel wordt gewerkt aan de actualisatie van het programma Conceptueel bouwen en industriële productie. In het derde kwartaal van 2024 wordt de uitkomst hiervan naar de Tweede Kamer gestuurd.



Figuur 9 Aantal industrieel opgeleverde woningen in Nederland. Dit zijn woningen die binnen 10 dagen wind- en waterdicht zijn en binnen 50 dagen worden afgebouwd. Voor het jaar 2024 gaat het om het aantal verwachte opgeleverde woningen. Bron: Marjet Rutten, februari 2024.

3.3. Beter Benutten bestaande voorraad: transformatie

Door slim om te gaan met de gebouwen die er al staan, kunnen we meer (betaalbare) woningen toevoegen in steden en dorpen. Dit kan door kantoren te transformeren naar woningen, een extra woonlaag op een appartementencomplex of door een bestaande woning te splitsen. Of combinaties hiervan, bijvoorbeeld door bij het transformeren van een kantoorpand een extra laag toevoegen.

Transformatie

Het stimuleren en aanjagen van transformaties is onderdeel van de aanpak van het woningtekort. Het doel dat genoemd is in het programma Woningbouw is om te groeien van 10.000 transformatiewoningen naar het opleveren van 15.000 (transformatie) woningen per jaar. Niet alleen realiseren we met het transformeren van vastgoed extra woningen, ook draagt het bij aan de vitaliteit van gebieden, steden en dorpen. Daarbij is het hergebruiken van bestaande gebouwen en materialen doorgaans een duurzamere oplossing dan enkel nieuwbouw. Transformatie zetten we vooral in bij leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed, bedrijfspanden en winkelgebieden met leegstand.

Het afgelopen jaar is er gewerkt aan de uitvoering van het transformatieplan. Het Nationaal transformatieplan is opgesteld om meer uitvoeringskracht rondom transformaties te organiseren. We maken prestatieafspraken met regio's en gemeenten over de transformatie van gebieden en vastgoed naar wonen, werken en voorzieningen.

Versnellingsagenda

Eind 2023 was er in cijfers van het CBS te zien dat de woningtransformaties in 2022 met 9% zijn gedaald ten opzichte van 2021. Het CBS leidde hieruit ook af dat het aantal woningen in voormalige kantoren met circa 30% is gedaald, terwijl er een stijging van 11% is te zien is van het aantal woningen in overige panden.

Deze daling van het aantal transformaties is – naast rente, bouwkosten en andere factoren – een van de belangrijkste factoren die de woningmarkt in zijn geheel raken:

1. Veel laaghangend fruit is al geplukt.
2. De huisvesting van Oekraïners in leegstaande panden valt via gedoogfaciliteit en verhuur onder de Leegstandswet veelal buiten de statistiek, waardoor deze panden niet getransformeerd kunnen worden.
3. Er is vanwege de woningnood meer sloopnieuwbouw dan transformatie, omdat hiermee een veel groter volume gerealiseerd kan worden en gemeenten dit meer toestaan.

Het CBS heeft begin mei 2024 ook bericht over de voorlopige transformatiecijfers van 2023. In 2023 zijn er ongeveer 9.200 woningen door transformatie bijgekomen. Deze cijfers laten, hoewel ze nog niet definitief zijn, opnieuw een daling zien van het aantal woningtransformaties. Eind 2024 worden de definitieve cijfers door het CBS, inclusief uitgebreide analyse, opgeleverd ²⁷.

Om het aantal transformaties weer te laten stijgen, is er de afgelopen maanden gewerkt aan de versnellingsagenda transformatie. Deze versnellingsagenda wordt op korte termijn aan de Tweede Kamer verstuurd.

Transformatiefaciliteit

De Transformatiefaciliteit heeft een revolverende werking en biedt ontwikkelaars kortlopende geldleningen om de voorfase van transformatieprojecten te financieren. Het Rijk heeft tot nu toe € 80 miljoen beschikbaar gesteld.

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2024 bedraagt het aantal te ontwikkelen woningen in de door de transformatiefaciliteit gefinancierde projecten circa 6.800 woningen, waarvan 61% betaalbaar en 39% vrije sector huur en koop boven de maximale NHG-grens. Deze verwachting is gebaseerd op de plancapaciteit van het project dat met een geldlening uit de Transformatiefaciliteit wordt gefinancierd. De hoofdsom van de lening uit de Transformatiefaciliteit bedraagt per woning gemiddeld € 10.598. De Financieringsfaciliteit functioneert als een revolverend instrument. Momenteel staat er € 45.360.000 aan leningen uit onder 19 projecten. Er wordt beoogd dat, vanuit het uitgeleende geld dat terugkomt, nieuwe geldleningen kunnen worden verstrekt, waarvoor nieuwe transformatieprojecten kunnen worden opgestart.

²⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/18/transformaties-in-de-woningvoorraad-eerste-t-m-vierde-kwartaal-2023>

Eind 2023/begin 2024 heeft de transformatiefaciliteit aan populariteit gewonnen: ontwikkelaars en financieel adviseurs en intermediairs weten de faciliteit steeds vaker te vinden. Hierdoor zijn de middelen uit het fonds bijna allemaal ingezet. Het loket zal daarom (tijdelijk) worden gesloten tot het moment dat er weer middelen terugvloeien in de faciliteit. Eind 2023 en begin 2024 vond een beleidsevaluatie over de transformatiefaciliteit plaats. Daarin is ook onderzocht hoe het bereik van de faciliteit kan worden vergroot. Deze beleidsevaluatie zal op korte termijn aan uw Kamer worden verzonden.

Om door te groeien naar 15.000 (transformatie)woningen per jaar, zetten we in 2024 verder in op:

- Het uitwerken van de concrete acties in de versnellingsagenda transformaties.
- Het toepassen van vervolgacties die mogelijk voortkomen uit de beleidsevaluatie van de transformatiefaciliteit.
- Continuëren van lopende acties en trajecten, zoals de City Deal Dynamische binnensteden en de thematische aanpak.

3.4. Rijksvastgoedbedrijf

Er zijn diverse resultaten bereikt in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). In 2023 is een rapport²⁸ opgeleverd met daarin een inventarisatie van welke gronden – met de hoeveelheid leegstaand vastgoedpotentieel – geschikt zijn te maken voor woningbouw. Ook voert het RVB de voorbereiding uit voor de initiatief- en haalbaarheidsfase van de Flevoprojecten Lelystad-ZuiderC en Almere Pampus.

RVB werkt in opdracht van het ministerie van BZK aan drie grootschalige woningbouwlocaties in Flevoland. Zie hoofdstuk 4 van deze voortgangsrapportage voor een nadere toelichting op de ontwikkeling hiervan. Voor de resultaten van RVB-projecten rondom verplaatsbare woningen en transformatie, zie paragrafen 3.4 en 3.5.

Er is geïnventariseerd welke gronden en hoeveel leegstaand vastgoed potentieel geschikt te maken is voor woningbouw. Daarop volgt nu een onderzoek naar welke potentiële gronden daadwerkelijk ingezet kunnen gaan worden, en onder welke condities. Er zijn immers naast woningbouw ook andere mogelijkheden voor maatschappelijke opgaven. Hiernaast heeft de Tweede Kamer in april 2023 de motie-Beckerman c.s. aangenomen, die het kabinet verzoekt te zorgen dat bij RVB-woningbouwprojecten minstens twee derde betaalbaar is. Dit wordt in 2024 verder uitgewerkt. Ook onderzoekt het RVB in 2024 hoe te handelen bij ontwikkelingen met een 'functiemix' van bijvoorbeeld kantoren met woningen.

3.5. Grond

Gebiedsontwikkeling gaat te traag en is te duur is. Procedures kosten veel tijd en er is vaak sprake van een publiek tekort. De onderhandelingen over het realiseren van woningbouwplannen duren vaak lang en de verwervingskosten van grond zijn hoog. Modernisering van het

²⁸ Vergaderjaar 2022 – 2023, Kamerstuk, 34357, nr. 4

²⁸ [Woningbouwmogelijkheden voor het Rijksvastgoedbedrijf | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

grondbeleid kan helpen bij het versnellen van gebiedsontwikkeling en het terugdringen van tekorten.

Op 19 juni 2023 is de Kamerbrief Modernisering grondbeleid naar de Tweede Kamer verzonden ²⁹.

Hierin is een aanpak geschetst in drie sporen:

- I. Verhogen van de beschikbaarheid van grond en versnellen van gebiedsontwikkeling;
- II. Beter dekken of verhalen van publieke kosten;
- III. Waardeverandering van grond beter benutten voor publieke doelen.

Op 3 april 2024 is de voortgangsrapportage van de aanpak naar de Tweede Kamer verzonden ³⁰. Belangrijkste resultaten ten aanzien van de woningbouw zijn:

- Er zijn experts met kennis van grondzaken aan het Expertteam Woningbouw toegevoegd en het Kenniscentrum Onteigenen voor Overheden is opgericht. Overheden, zoals gemeenten, kunnen hier een beroep op doen.
- Daarnaast wordt de termijn waarvoor corporaties grondposities mogen aanhouden verlengd van 5 naar 10 jaar. Dit treedt nog voor de zomer in werking.
- Samen met VNG wordt onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om door middel van een wetwijziging meer flexibiliteit te bieden in de termijnen in de eerste fase van de procedure, bij het inzetten van het voorkeursrecht door gemeenten.
- In het tweede en derde spoor gaat het vooral om onderzoek en verkenningen. De uitkomsten daarvan worden net voor of na de zomer verwacht.
- Het gaat in ieder geval om de volgende trajecten:
- Eind 2023 is een verkenning opgestart naar een andere grondslag voor de inbrengwaarde van grond bij gebiedsontwikkeling.
- Er loopt een onderzoek naar de praktijk van het kostenverhaal en er wordt gewerkt aan een handreiking voor gemeenten om ontwikkelaars vooraf meer duidelijkheid te kunnen bieden
- Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe richtlijn voor taxaties in gebiedsontwikkeling. Het doel is dat er meer rekening wordt gehouden met de te verwachten kosten van de gebiedsontwikkeling en de te verwachten toekomstige opbrengsten van het vastgoed, zodat er meer eenduidigheid ontstaat over taxaties bij gebiedsontwikkelingen.
- Het ministerie van Financiën heeft opdracht gegeven tot een onderzoek naar de planbatenheffing en een grondbelasting. Naar verwachting is het onderzoek voor de zomer gereed en zal het worden meegestuurd met het Interdepartementale Beleidsonderzoek: 'Woningbouw & Grond' (zie hieronder).
- De planbatenheffing en grondbelasting zijn ook beleidsopties in het eindrapport van het Interdepartementale Beleidsonderzoek: 'Woningbouw & Grond'. Het eindrapport is naar verwachting voor de zomer gereed.

²⁹ Vergaderjaar 2022-2023, Kamerstuk 34682, nr. 164

³⁰ Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 34682, nr. 189

4. Actielijn 4: Grootschalige woningbouw

Voldoende woningen realiseren lukt alleen door ook de regie te hernemen op grootschalige woningbouw: locaties vanaf ongeveer 3.000 woningen. In ieder dorp 'een straatje of buurtje erbij' bouwen heeft behoorlijke potentie en levert extra woningen op. Tegelijkertijd is dat niet voldoende om het woningtekort op te lossen en in de toekomstige vraag te voorzien. In actielijn 4 van het Programma Woningbouw wordt daarom ingezet op grootschalige woningbouw.

4.1. Middelen voor gebiedsontwikkeling in grootschalige woningbouwgebieden

Het kabinet wil dat iedereen in Nederland prettig kan wonen. Vanwege het tekort aan (betaalbare) woningen kan dit nu niet. Dit betekent dat er tot en met 2030 en ook daarna een groot aantal extra woningen bijgebouwd moet worden. Om deze woningen te kunnen realiseren, zijn ook investeringen in bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit nodig.

400.000 woningen

Dit kabinet investeert fors in de bereikbaarheid, ontsluiting en ruimtelijk kwaliteit van nieuw te bouwen woningen. In het coalitieakkoord is voor de periode tot en met 2030 € 7,5 miljard beschikbaar gesteld voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van nieuwe woningen in de inmiddels 17 grootschalige NOVEX- woningbouwlocaties en daarbuiten. Met dit investeringspakket wordt bijgedragen aan het bereikbaar maken van ongeveer 400.000 woningen.

Daarnaast is vanuit ministerie van BZK € 475 miljoen beschikbaar gesteld, het zogeheten gebiedsbudget, voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld investeringen in parken, pleinen, verduurzaming en het verplaatsen van belemmerende activiteiten.

Verdeling middelen

In het BO Leefomgeving 2022, het BO MIRT 2022 en het BO Leefomgeving 2023 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de inzet van de bereikbaarheidsmiddelen en het gebiedsbudget.

Woningbouw en Mobiliteit

Vanuit de € 7,5 miljard (vanuit het Mobiliteitsfonds van het ministerie van IenW) is ervoor gekozen om € 1,5 miljard in te zetten voor de versnelling van de woningbouw in heel Nederland via de regeling Woningbouw op korte termijn door bovensplanse infrastructuur.

De overige € 6 miljard is gereserveerd voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden door middel van mobiliteitspakketten, OV-schaalsprongen en investeringen in het hoofdwegen- en hoofdspoornetwerk tussen de grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden. Ook voor het uitkeren van de middelen die samenhangen met de mobiliteitspakketten is het afgelopen jaar toegewerkt naar een regeling, die vervolgens is gepubliceerd in de Staatscourant.

Met de wederzijds bindende afspraken met de regio's en gemeenten kunnen tot en met 2030 in de 17 grootschalige woningbouwgebieden circa 288.000 woningen gerealiseerd worden.

Gebiedsbudget

Voor het (deels) afdekken van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling in de zeventien grootschalige woningbouwlocaties is het afgelopen jaar € 475 miljoen beschikbaar gesteld vanuit BZK: het gebiedsbudget (zie Figuur 10). Dit wordt gebruikt voor investeringen in parken, pleinen, verduurzaming en het verplaatsen van belemmerende activiteiten die randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van de woningen. Samen met de maatregelen uit de mobiliteitspakketten draagt het gebiedsbudget bij aan de realisatie van circa 257.000 woningen tot en met 2030.

Ook voor dit budget geldt dat het afgelopen jaar is toegewerkt naar een regeling en bijhorende beschikkingen op basis waarvan nog in 2023 de middelen zijn uitgekeerd aan de betrokken gemeenten.

Vanuit het programma Woningbouw en Mobiliteit wordt er gewerkt aan een voortgangsrapportage. Deze rapportage geeft inzicht in de voortgang op de afspraken die vanuit de € 7,5 miljard zijn bekostigd. De Kamer ontvangt vanaf 2024, met de jaarlijkse MIRT-brief vanuit het ministerie van IenW in het najaar, de voortgangsrapportage van het programma Woningbouw en Mobiliteit.

€ 475 miljoen gebiedsbudget

Met het gebiedsbudget investeren we in wijken waar het fijn is om te wonen, werken en leven. Het gebiedsbudget wordt ingezet voor de kwaliteit van de openbare ruimte, natuurmaatregelen en zorgvuldige omgang met bedrijvigheid.



Figuur 10 Doelen en toekenningen van het gebiedsbudget voor grootschalige woningbouwlocaties.

4.2. Gezamenlijke aanpak grootschalige woningbouwgebieden

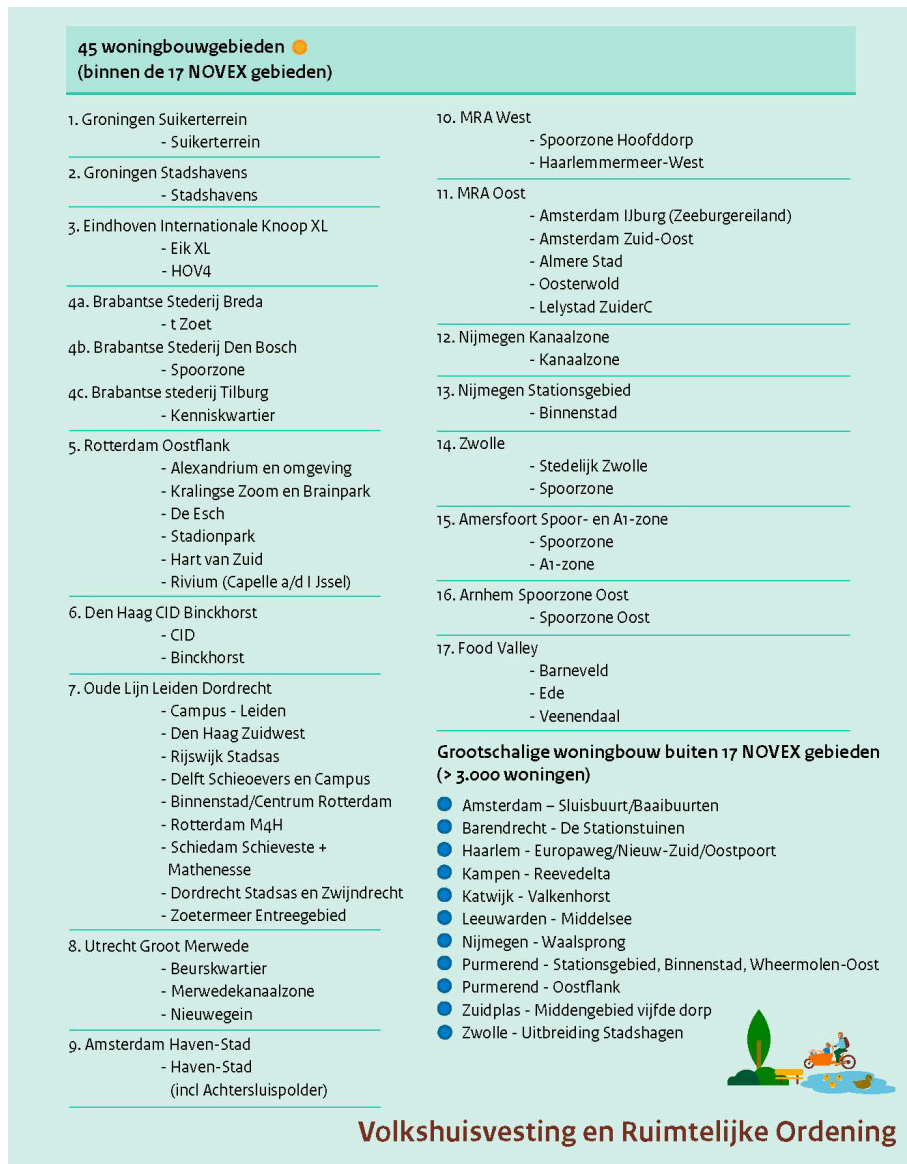
Dit kabinet heeft in het voorjaar van 2022 zeventien grootschalige NOVEX woningbouwgebieden vastgesteld. In deze gebieden is er sprake van een dusdanige grote en brede schaal van ontwikkeling, dat als het ware hele nieuwe wijken van steden worden gecreëerd waar mensen wonen, werken, leren en elkaar ontmoeten.

De afgelopen jaren is er in deze gebieden al fors geïnvesteerd om woningbouwontwikkeling tot en met 2030 mogelijk te maken. Tegelijkertijd vergt het huidige woningtekort van alle betrokken partijen een maximale inspanning om deze woningbouwlocaties snel te ontwikkelen.

56 grootschalige woningbouwlocaties

- binnen de 17 NOVEX woningbouwgebieden
- buiten de 17 NOVEX woningbouwgebieden





Figuur 11 Overzicht woningbouwlocaties in NOVEX-gebieden.

Inzichten in voortgang en planvorming tot oplevering

Via woondeals en MIRT-afspraken zijn de afgelopen jaren met de betrokken gemeenten wederzijds bindende afspraken gemaakt. Dit om te zorgen dat de middelen optimaal tot besteding komen en de realisatie van de woningbouwaantallen ook daadwerkelijk lukt.

Om de voortgang op de gemaakte afspraken te monitoren, risico's te beheersen en kansen te signaleren, zijn inzichten vanuit de gebieden en onderliggende projecten nodig. Samen met gemeenten is gewerkt aan een dashboard grootschalige woningbouw waarmee deze inzichten gestructureerd kunnen worden opgehaald.

Stand van zaken binnen de zeventien grootschalige NOVEX woningbouwgebieden

Tot en met 2030 worden een kleine 300.000 woningen (ongeveer een derde van de Nederlandse woningbouwopgave) in deze gebieden

gerealiseerd. Binnen de grootschalige gebieden is met de bouw van ruim 26.000 woningen gestart tot en met 2023. In 2024 staat de startbouw van circa 27.000 woningen gepland, waarna de piekjaren voor de verwachte start bouw liggen in de periode 2025-2027.

Enkele voorbeelden van bouwactiviteiten die het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden binnen de 17 grootschalige gebieden:

- Dit en volgend jaar: bij Utrecht Groot Merwede naar verwachting circa 2.000 woningen opgeleverd in Nieuwegein City en Rijnhuizen.
- In Groningen Suikerzijde is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan naar verwachting dit jaar worden gestart met de bouw.
- Bij de Eindhovense Knoop-XL worden aan de Zuidzijde de projecten Edge, Lightyards en District E (ruim 1.100 woningen) ontwikkeld, waarbij naar verwachting dit jaar wordt gestart met de bouw.

In de Bossche Spoorzone zijn binnen het deelgebied Paleiskwartier Ode de eerste 170 woningen opgeleverd (Terrazzo) en is de start van de bouw van twee deelprojecten gestart (Palazzo: 233 woningen) en OWB300, een combinatie van 125 studentenwoningen en een onderwijsvoorziening (Avans Hogeschool).

Ook ten aanzien van de planontwikkeling zijn het afgelopen jaar mijlpalen bereikt in de zeventien grootschalige NOVEX woningbouwgebieden. De aard en het karakter van deze mijlpalen zijn afhankelijk van de fase van planontwikkeling. Zo is in december 2030 voor de Rotterdamse Oostflank een geactualiseerde omgevingsvisie vastgesteld. Daarmee worden ruim 30.000 woningen in de Oostflank mogelijk gemaakt. In andere gebieden zijn bestemmingsplannen vastgesteld en wordt gewerkt aan anterieure overeenkomsten met marktpartijen.

Actieve betrokkenheid Rijk bij grootschalige woningbouw

De uitdagingen die samenkomen op gebiedsniveau, vragen een gezamenlijke inzet van departementen op Rijksniveau. Op basis van de lessen van nu en de ervaringen in het verleden, werken wij als Rijk de komende periode toe naar een nieuwe vorm van betrokkenheid bij alle grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties. Dit lijkt op de Rijksbetrokkenheid bij de VINEX-locaties.

De komende periode zal in samenspraak met gemeenten het dashboard grootschalige woningbouw worden afgerond. Gemeenten zullen het dashboard twee keer per jaar actualiseren, gekoppeld aan de cyclus van de bestuurlijke overleggen leefomgeving en MIRT.

Quickscan potentiële nieuwe grootschalige woningbouwlocaties

Met het oog op de bevolkingsgroei, efficiënt ruimtegebruik en continuïteit in de woningbouw is het noodzakelijk om extra grootschalige woningbouwgebieden aan te wijzen, in aanvulling op de huidige 17 gebieden. Het afgelopen jaar is in samenspraak met de ministeries van EZK en IenW een quickscan uitgevoerd naar de potentie van twintig grootschalige woningbouwgebieden.

In de zoektocht naar nieuwe zoekgebieden voor grootschalige woningbouw wordt nadrukkelijk gekeken naar nieuwe potentiële verstedelijkingsgebieden in het noorden, oosten en zuiden van het land. In de definitieve Nota Ruimte volgt de precieze keuze voor een eventuele volgende ronde grootschalige woningbouwlocaties, deze keuzes zijn aan een volgend kabinet.