

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 332**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 maart 2018

De behoefte aan woningen groeit momenteel sterk in de grote stedelijke regio's. Schaarste van de beschikbare ruimte in deze gebieden vraagt om een zorgvuldige afweging van ruimtelijke belangen. In die afweging verdient het bouwen van voldoende woningen meer prioriteit. Juist het tijdig plannen van woningbouw voor de langere termijn biedt kansen om in samenhang met andere ruimtelijke belangen in de woningbehoefte te voorzien. Met deze brief wil ik richting geven aan betrokken partijen om deze uitdaging gezamenlijk op te pakken. Ook geef ik in deze brief aan hoe ik regio's hierbij ga ondersteunen en welke afspraken ik wil maken. Met deze brief geef ik tevens gevolg aan het verzoek van het lid Arissen tijdens de Regeling van Werkzaamheden op 30 januari 2018 (Handelingen II 2017/18, nr. 45, item 20).

#### **Ruimte voor woningbouw**

Met name in de grote stedelijke gebieden is de vraag naar nieuwe woningen hoog, en blijft dit naar verwachting ook in de toekomst zo. Voor mij staat centraal dat woningbouw zoveel mogelijk moet aansluiten bij de vraag van woningzoekenden; bouwen naar behoefte dus. Omdat die behoefte zich vooral richt op aantrekkelijke woonmilieus in grote stedelijke gebieden is het bouwen van voldoende nieuwe woningen extra complex. Juist in deze gebieden is de beschikbare ruimte schaars en komen diverse ruimtelijke belangen samen, zoals bescherming van de open ruimte, de energietransitie, verduurzaming, bedrijvigheid en de huidige en toekomstige mobiliteitsbehoefte.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk ordeningsbeleid en de besluitvorming over bouwlocaties ligt bij gemeenten en provincies, het nationale belang is daar aanvullend op en kan voor alle partijen versterkend werken. Daarom wil ik vanuit het Rijk gezamenlijk met decentrale overheden en andere betrokken partijen het woningtekort aanpakken. Uiteindelijk betalen bewoners en woningzoekenden de prijs

van het woningtekort. Niet alleen door stijgende koop- en huurprijzen, maar ook indirect door lagere doorstroming en langere wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Dit gaat ten koste van de toegankelijkheid van populaire stedelijke gebieden. Ook kan krapte uitwassen op de woningmarkt versterken, zoals huisjesmelkerij.

Als Minister wil ik regio's stimuleren om woningbouw meer prioriteit te geven. Ik verwacht dat decentrale overheden realistisch zijn over de groei van de regionale woningbehoefte. Met de grote stedelijke regio's waar ook op de langere termijn de woningbehoefte hoog blijft ga ik het gesprek aan over het tijdig beschikbaar stellen van voldoende passende plancapaciteit voor woningbouw. In deze gesprekken neem ik mee hoe zij met grondposities omgaan, om enerzijds woningbouw te faciliteren en anderzijds financiële risico's te beheersen. Ook wanneer de plancapaciteit op papier voldoende is om te voorzien in de regionale woningbehoefte, zullen regio's tijdig na moeten denken over alternatieven wanneer bestaande plannen uitvallen of vertraging oplopen. Dit voorkomt dat het terugdringen van het woningtekort onnodige vertraging oploopt. Immers duurt het vele jaren om geschikte bouwlocaties aan te wijzen, deze te ontsluiten en woningen te realiseren. In navolging van de motie van de leden Ronnes en Koerhuis (Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 19), zal ik in de Staat van de Volkshuisvesting, die ik eind april aan uw Kamer zal zenden, rapporteren over de beschikbare plancapaciteit en hoe deze zich verhoudt tot de woningbehoefte op regionaal niveau.

Het bouwen van meer woningen gaat samen met andere belangrijke uitdagingen, zoals verduurzaming, gasloze nieuwbouw, waterbestendig en klimaatrobuust bouwen. Daarom wil ik met partijen heldere, richtinggevende en inspirerende doelen stellen, waarbij ook ruimte is voor innovatieve concepten, zoals kleiner bouwen met meer gedeelde voorzieningen, waardoor beschikbare ruimte efficiënter wordt gebruikt.

Realistisch en tijdig anticiperen op de groei van de woningbehoefte biedt kansen om woningbouw zorgvuldig in te vullen, in samenhang met andere maatschappelijke doelen en ruimtelijke belangen, inclusief de benodigde infrastructuur. Daarbij wil ik gebruik maken van een slimme inzet van gezamenlijke middelen in samenwerking met andere betrokken ministeries. Daarom zal woningbouw in relatie tot de andere ruimtelijke afwegingen en bereikbaarheid ook een stevigere plek krijgen op de MIRT-agenda (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimtelijke ordening, Transport). De MIRT-overleggen zijn met de vijf MIRT-gebieden landsdekkend. Dat betekent dat ik de samenhang tussen de opgaven niet alleen op regionaal niveau kan agenderen, maar ook op nationaal niveau.

### **Regionaal maatwerk**

In mijn pleidooi om woningbouw meer prioriteit te geven wil ik benadrukken dat de behoefte aan nieuwe woningen, en de mate waarin bestaande bouwplannen hierin voorzien, sterk verschilt tussen regio's en segmenten. Woningen bouwen die qua locatie of type niet passen bij de ontwikkeling van de behoefte, heeft geen zin. In sommige regio's neemt nu of op termijn de woningbehoefte juist af. Daarbij neemt het aandeel alleenstaanden binnen de bevolking toe. Daarom geen eengezinswoningen op locaties waar op termijn de woningbehoefte afneemt, maar toekomstbestendig bouwen.

Uiteraard vind ik het belangrijk dat regio's bij de keuze voor nieuwe woningbouwlocaties zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Daarom moeten zij in eerste instantie kansen binnen bestaand bebouwd gebied optimaal benutten. In veel regio's zal deze ruimte voldoende zijn

om te voorzien in de woningbehoefte. Decentrale overheden kunnen daarbij creatief kijken naar mogelijkheden om nog verder te verdichten, om bestaande bebouwing te vervangen of een nieuwe bestemming te geven, of om gebieden binnen de stadsgrenzen met een andere functie te transformeren voor woningbouw. Oude industrie- of havengebieden kunnen bijvoorbeeld in aanmerking komen voor een dergelijke binnenstedelijke transformatie. De urgentie om mogelijkheden binnen de bestaande steden te benutten blijft onverminderd groot.

Ook is in sommige grote stedelijke regio's nu al duidelijk dat het niet mogelijk is om de grote behoefte aan nieuwe woningen op termijn volledig binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen, of is het nodig om tijdig te anticiperen op het risico dat de plancapaciteit binnen bebouwd gebied niet meer voldoet, bijvoorbeeld door uitval of vertraging van bestaande plannen. Van die regio's vraag ik daarom dat zij nu al starten met het verkennen van de mogelijkheden om de plancapaciteit te vergroten, zoveel mogelijk binnen de bestaande stad, maar vervolgens ook bijvoorbeeld aan de randen van de stad. Ik zie het als onze gezamenlijke uitdaging om daarbij op een toekomstbestendige manier te voorzien in de behoefte aan woningen, met voldoende oog voor alle andere ruimtelijke belangen. Daarbij blijft voorop staan dat er, ook in de lokale dynamiek, druk blijft om complexe binnenstedelijke locaties te ontwikkelen, en niet lichtzinnig wordt geschoven naar bouwlocaties buiten de bestaande stad.

### **Sneller bouwen**

Naast de afspraken die ik in gespannen regio's wil maken over de beschikbaarheid van plancapaciteit, wil ik regio's tevens ondersteunen bij het versnellen van bestaande bouwplannen. Immers draagt het vergroten van plancapaciteit vooral bij aan het op peil houden van de woningbouw op de langere termijn. Door bestaande plannen te versnellen komt woningbouw eerder gereed, wat bijdraagt aan het terugdringen van het woningtekort op de korte termijn.

Ten eerste stel ik een expertteam beschikbaar om regio's te ondersteunen die bij het realiseren van woningbouw tegen belemmeringen aanlopen. Dit expertteam is al aan de slag gegaan, in het verlengde van de aanpak van de Samenwerkingstafels van dhr. Van Gijssel. De inzet is evenwel breder: het gaat niet alleen om middenhuur, maar om woningbouw in de context van ruimtelijke ordening en infrastructuur, alsmede doorstroming in de bestaande voorraad. In dit team wordt de expertise van de bestaande expertteams over onder andere versnellen, eigenbouw en transformatie geïncorporeerd. Het heeft als doel om met regionale partijen knelpunten te lokaliseren en op te lossen, gegeven hun eigen verantwoordelijkheden. Deels zal dit team werken op uitnodiging van regionale partijen, maar ik zal dit team ook actief inzetten bij gesignaleerde knelpunten.

Daarnaast heb ik aangekondigd dat ik voor de zomer met een wetsvoorstel kom om de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt bij het versnellen van woningbouw te vergroten, en procedures voor decentrale overheden om van deze mogelijkheden gebruik te maken te verkorten.

Ook wil ik helpen om belangrijke bouwprojecten in grote stedelijke gebieden die zijn vastgelopen los te trekken. Daartoe zie ik op dit moment hoe voorfinanciering de transformatie van binnenstedelijke gebieden, zoals oude industrie- en havengebieden, tot woningbouwlocaties kan versnellen. In mijn gesprekken met regio's zal ik met betrokken

partijen vaststellen wat nodig is om deze projecten weer op gang te krijgen. Daarbij betrek ik de inzet van het expertteam en de vernieuwde Crisis- en herstelwet. Over versnelling van deze projecten wil ik eveneens afspraken maken.

### **Gezamenlijke afspraken**

Met de grote stedelijke regio's waar het woningtekort het meest omvangrijk en de ruimtelijke invulling het meest complex is ga ik als eerste in gesprek, om daar met betrokken partijen zoals gemeenten, provincies, woningcorporaties, investeerders en bouwers gezamenlijke afspraken te maken over de aanpak van de regionale uitdaging en wie daarbij welke verantwoordelijkheid heeft. Ik start deze gesprekken in Groningen, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Utrecht en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Aan Groningen heb ik reeds een bezoek gebracht, waarbij ik heb gesproken over woningbouw in de stad Groningen.

Tegelijkertijd werk ik voor de lange termijn gezamenlijk met diverse bestuurlijke partijen aan de ontwikkeling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), waarvan ik voor de zomer de hoofdlijnen en eind 2018 het ontwerp aan uw Kamer zal zenden. Deze schetst een integrale toekomstvisie omtrent de fysieke leefomgeving, waar woningbouw als nationale opgave deel van uitmaakt. In de NOVI formuleert het kabinet het kader waarbinnen ruimtelijke en maatschappelijke belangen worden afgewogen. Over de inhoud van de NOVI zal ik eveneens met betrokken bestuurlijke partijen gezamenlijke afspraken maken. Mijn inzet is daarbij om in de NOVI het langetermijnbelang van voldoende woningbouw in de grote stedelijke gebieden waar de woningbehoefte het grootst is te benadrukken. Dit in samenhang met de ontwikkeling van de mobiliteit en noodzakelijke ingrepen op dat vlak. Ik beoog specifieke sleutelgebieden te benoemen, waar de voortgang cruciaal is en een voorbeeld kan zijn voor andere gebieden. Voor deze gebieden wil ik met de regio's gerichte afspraken maken.

### **De bredere uitdaging voor de woningmarkt**

In het voorgaande heb ik beschreven welke afspraken ik met regio's wil maken over woningbouw, en hoe ik ze daarbij zal ondersteunen. Maar de uitdagingen op de woningmarkt waar dit kabinet de komende jaren voor staat zijn breder dan alleen sneller en meer bouwen. De doelstelling voor de woningmarkt als geheel is om te voorzien in een betaalbare en bij de behoefte passende woning en woonomgeving voor iedereen, voor nu en in de toekomst. Dat betekent niet alleen dat we voldoende prioriteit moeten geven aan woningbouw, maar ook dat de bestaande woningvoorraad beter benut moet worden.

Om deze bredere uitdagingen voor de komende jaren gezamenlijk met stakeholders op te pakken zal ik in de Nationale Woonagenda op landelijk niveau afspraken maken over deze onderwerpen. Over de beoogde inhoud van en afspraken in deze Nationale Woonagenda zal ik uw Kamer voor de zomer informeren. Op hetzelfde moment als de voorliggende brief stuur ik uw Kamer een uitgebreide reactie op de aanbevelingen van dhr. Van Gijzel, waarin ik zal ingaan op de ondersteunende acties op het gebied van middenhuur. Ook ligt er een belangrijke taak in de verduurzaming van de gebouwde omgeving en het overgaan op aardgasloze nieuwbouw, waarover in het kader van het Klimaat- en Energieakkoord gesproken wordt.

Graag sluit ik deze brief af met de uitnodiging aan de nieuwe gemeentelijke colleges die zich na de aanstaande verkiezingen vormen om voortvarend aan de slag te gaan met het invullen van de woningbehoefte, en daarbij met een frisse en creatieve blik naar de beschikbare ruimte te kijken.

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