



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Voortgangsrapportage Programma Woningbouw

Versie

Datum 22 mei 2023
Status Definitief

Inhoud

Inleiding—3

Huidige context—5

Kerncijfers over het jaar 2022—8

- 1 Actielijn 1: Versterken regie—12**
 - 1.1 Inzicht in de opgave / monitoring—12
 - 1.2 Bestuurlijke afspraken / woondeals—13
 - 1.3 Wet versterken regie volkshuisvesting—16

- 2 Actielijn 2: Sneller van initiatief naar realisatie—17**
 - 2.1 Versnellen processen en procedures—17
 - 2.2 Kritische succesfactoren—19

- 3 Actielijn 3: Stimuleren snelle woningbouw—21**
 - 3.1 Woningbouwimpuls (wbi)—21
 - 3.2 Regeling aandachtsgroepen (RHA)—21
 - 3.3 Flexwoningen—22
 - 3.4 Transformatie—24
 - 3.5 Rijksvastgoedbedrijf—25
 - 3.6 Grond—26

- 4 Actielijn 4: Grootschalige woningbouw—27**
 - 4.1 Middelen voor bereikbaarheid—27
 - 4.2 Gezamenlijke aanpak grootschalige woningbouwgebieden—28

Inleiding

We zijn nu ruim een jaar op weg met het programma Woningbouw. Daarmee pakken we één van de belangrijkste maatschappelijke opgaves op van dit moment: het grote tekort aan betaalbare en passende woningen. Onze taak is om met de andere partners tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen, waarvan 2/3^e betaalbaar. Om zoveel woningen te bouwen is een stevig fundament nodig. In deze rapportage lichten we toe hoe dat fundament gelegd is én hoe daarmee de regie op de volkshuisvesting weer terug is gekomen bij de overheid.

Regie terug

Een snelle groei van het aantal woningen is nodig om het woningtekort in Nederland terug te laten lopen. De groep Nederlanders die moeite heeft om een (passende) woning te vinden neemt nog steeds toe. De rijksoverheid heeft het afgelopen jaar haar verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting weer stevig opgepakt. Met het afsluiten van 35 regionale woondeals door het hele land hebben we de bouwopgave tot en met 2030 ingevuld. We weten nu waar en wat er gebouwd gaat worden en voor wie. Provincies en gemeenten staat hier niet alleen voor. De opgave ondersteunen we financieel én met kennis en expertise. Met het afschaffen van de verhuurderheffing kunnen corporaties fors meer investeren in nieuwbouw. Daarom ben ik met de corporaties in de Nationale prestatieafspraken overeengekomen dat zij de komende jaren 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Ik verwacht voor de komende jaren een opgaande lijn van investeringsvoornemens, omdat de opgave groot is.

De eerste vier tranches van de Woningbouwimpuls zorgen samen voor 164.732 woningen. Richtlijn is dat twee derde hiervan betaalbaar is. De vijfde tranche wordt voor de zomer toegekend. Een investering van 7,5 miljard euro in mobiliteit levert ruim 400.000 bereikbare woningen op 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties op. Met de flexpoolregeling (90 miljoen euro in totaal) wordt de capaciteit bij medeoverheden vergroot. Een taskforce versnelling tijdelijke huisvesting jaagt de inzet van flexwonen aan. Er zijn bestuurlijke afspraken gemaakt om 37.500 flexwoningen te realiseren voor vergunninghouders en Oekraïense ontheemden in de periode 2022 t/m 2024. We werken ook aan duurzame oplossingen op belangrijke randvoorwaarden voor de bouw, zoals stikstof, water en bodem en geluid.

Doorbouwen in veranderende omstandigheden

De Nederlandse bevolking groeide in 2022 bijna twee keer zo hard als in 2021 (227 duizend tegenover 115 duizend mensen). Dit kwam vooral door migratie. De vraag naar huisvesting stijgt door de bevolkingstoename. Tegelijkertijd is het moeilijker geworden om te bouwen. De bouwkosten en rente zijn gestegen. Particulieren en investeerders kunnen beschikken over minder financiering dan voorheen. De prijzen van woningen en van grond moeten zich hierop aanpassen, maar dat kost tijd. Daardoor wordt er met name in 2024 een dip in de woningbouwproductie verwacht.

We doen er alles aan om de verwachte dip in de bouwproductie zo klein en kort mogelijk te houden. Daarom zetten we extra financiering in via de start-bouwimpuls van 250 miljoen euro en 300 miljoen euro voor het versneld realiseren van flexwoningen. Ook het ontwikkel- en bouwproces gaat op de schop. Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' willen we de ontwikkeltijd van een woningbouwproject flink verkorten. Nu duurt de gemiddelde gebiedsontwikkeling 7 tot 10 jaar. Dat is veel te lang. Samen met medeoverheden gaan we ervoor zorgen dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst.

Tot slot

Het fundament is gelegd. De regie op de volkshuisvesting is terug. Dit maakt het mogelijk om het komend jaar vol in te zetten op het doorbouwen op zoveel mogelijk locaties, bestaand én nieuw te ontwikkelen. Met daadkracht en samenwerking zorgen we ervoor dat steeds Nederlanders kunnen wonen in een huis wat bij hen past. Dat is wat ons iedere dag weer motiveert en waar we ons maximaal voor inzetten.

Huidige context

Bevolkingsontwikkeling

Sinds het uitbrengen van het programma Woningbouw groeit de Nederlandse bevolking nog sneller dan verwacht. De verwachting is dat Nederland in 2034 al 19 miljoen inwoners telt. De bevolkingsgroei in 2022 was 227.000. Dit was bijna een verdubbeling ten opzichte van 2021 en deze groei wordt uitsluitend veroorzaakt door migratie.

Dit sluit aan op de trend van de afgelopen jaren. Migratie is steeds belangrijker geworden in de bevolkingsgroei en daarmee ook voor de groei van de woningbehoefte. Sinds 2016 overtreft het aantal immigranten het aantal emigranten met ongeveer 80 duizend tot 110 duizend per jaar.

Door het hoge migratiesaldo in combinatie met verdergaande individualisering en vergrijzing blijft het woningtekort hoog ondanks de toegenomen bouwproductie. Hiernaast geldt ook dat vanwege de grote rol van het migratiesaldo in de bevolkingsontwikkeling het vooral betaalbare woningen zijn waaraan extra behoefte ontstaat. Al met al leidt dit tot een flinke maatschappelijke uitdaging.

In juni 2023 komt ABF Research met een doorvertaling van de CBS-prognoses bevolkingsgroei van december vorig jaar die hoger waren dan de eerdere CBS-prognoses waar de 900.000 doelstelling op gebaseerd was. Er zal naar verwachting dan een extra nieuwbouwuitedaging bovenop de 900.000 woningen zichtbaar worden.

Economische ontwikkeling

Terwijl de opgave naar verwachting toeneemt, zijn de financieel economische omstandigheden voor de realisatie van nieuwe woningen verslechterd:

- Particuliere koop: de rente is harder gestegen dan de vraagprijs is gedaald waardoor consumenten minder snel overgaan op het kopen van een nieuwbouwwoning. De hogere hypotheekrente, de kosten van een (overbruggings)financiering, de onzekerheid over de verkoopwaarde van de eigen woning en wanneer die het beste verkocht kan worden, de lange tijd tussen aankoop en (op)levering doen de consument besluiten verhuisplannen uit te stellen.
- Investerings in huurwoningen: er is onvoldoende kapitaal voor woningbouw doordat investeerders portefeuilles herijken door gestegen kapitaalmarktrente.
- Kostenstijgingen bouw: de kosten voor materialen, lonen en de financieringskosten zijn sterk gestegen. Daardoor is het duurder geworden om woningen te realiseren.

De markt moet zich aanpassen aan de veranderde omstandigheden, maar dit kost tijd waardoor projecten mogelijk niet van start gaan met bouwen of niet verder ontwikkeld worden. Hogere kosten en lagere opbrengsten zullen moeten resulteren in een verandering van de residuele grondprijs. Op korte termijn ligt voor lopende projecten de grondwaarde deels vast. Om te zorgen dat projecten nog zoveel mogelijk door kunnen gaan onder de huidige omstandigheden moeten gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties creatief kijken naar herprogrammering, fasering en eisen.

De verwachting is dat er door het hierboven geschetste ontwikkelingen, er op korte termijn een terugval zal zijn in de bouwproductie. Voor 2023 valt dit mogelijk nog mee, omdat veel projecten die in 2023 opgeleverd worden al gestart zijn. Met name in 2024 zal een dip te zien zijn. Hoelang de terugval duurt en hoe diep die zal zijn, hangt af van de verdere ontwikkelingen en onzekerheid in met name de rente en inflatie.

Inzet om door te bouwen

Gezien de mogelijk nog groter wordende woningbouwopgave kunnen we ons een dip in de woningbouw niet veroorloven. In de begeleidende brief geef ik aan hoe we erop inzetten om de dip zoveel mogelijk te beperken en er zo snel mogelijk van te herstellen. Op het fundament van het programma woningbouw ga ik een aantal acties intensiveren en uitbreiden. Zo willen we inzetten op het versnellen van woningbouwlocaties (m.b.v. de versnellingstafels), het doorbouwen van woningen met een startbouwimpuls van minimaal 250 miljoen euro en het realiseren van extra flexwoningen met een impuls van 300 miljoen euro.

Ook is het beter benutten van de bestaande voorraad onderzocht. Ik zie mogelijkheden om met bijvoorbeeld optoppen en splitsingen meer woningen te realiseren.

Overige ontwikkelingen

Vanwege arbeidskrapte bij medeoverheden en in de bouw lopen woningbouwprojecten vertraging op. Met de Flexpoolregeling wordt in totaal 90 miljoen euro geïnvesteerd in capaciteit bij medeoverheden. Hierdoor is het mogelijk extra mensen tijdelijk aan te trekken en is het streven dat er door goede samenwerking efficiënter en effectiever gewerkt kan worden.

Verder is blijvende aandacht nodig voor het stikstofdossier. Met het vervallen van de bouwvrijstelling in november 2022 zijn extra maatregelen genomen om de bouw te kunnen laten doorgaan. Zo wordt gewerkt aan het standaardiseren van de rekentool, is er een verkenning gedaan naar een generieke voortoets, wordt ingezet op stikstofruimte en het verduurzamen van bouw materieel, waardoor de uitstoot wordt beperkt met 900 miljoen euro.

Onderzoek sneller ontwikkelen locaties

Om de woningbouw te kunnen realiseren zijn veel locaties nodig, binnen- en buitenstedelijk. Uit de gesprekken met marktpartijen blijkt dat de Ladder stedelijke verduurzaming belemmeringen opwerpt bij buitenstedelijk bouwen. Dit ben ik aan het onderzoeken. In relatie tot buitenstedelijk bouwen is het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) naar bouwen aan de randen van steden en dorpen in het groen ook aanvulling op mijn beleid. Ik laat onderzoeken waar potentieel ligt en kom binnenkort met de uitkomsten van het onderzoek en vervolgstappen.

Een andere mogelijkheid om het woningtekort terug te dringen, is het beter benutten van de bestaande voorraad. Door extra inzet op onder andere optoppen en splitsen kunnen we meer woningen realiseren. Dit gebeurt tot op heden vaak nog op kleine schaal, terwijl nieuw onderzoek

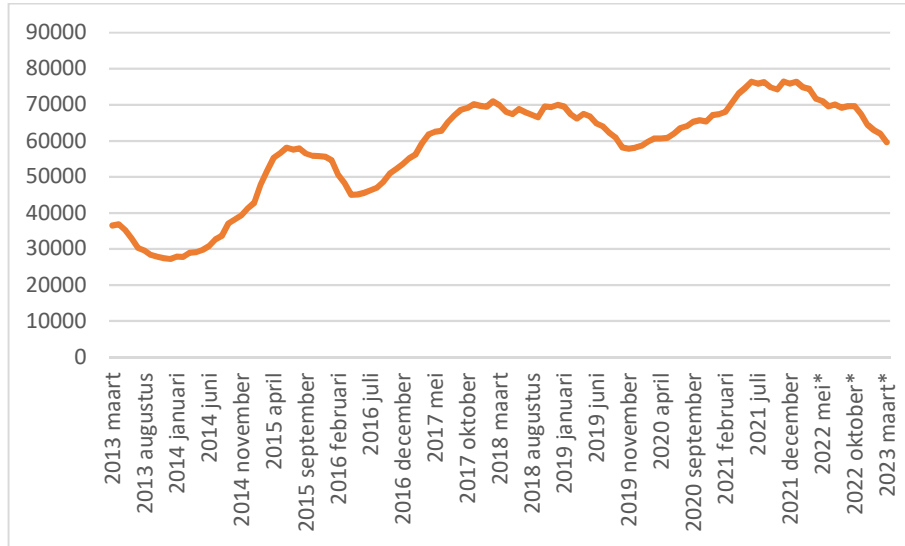
laat zien dat het potentieel hiervan groot is. Daarom gaan we extra stappen zetten om dit ook daadwerkelijk te benutten. Met de brief 'Beter benutten van de bestaande voorraad' is de Tweede Kamer op 17 mei 2023 geïnformeerd over de voorgenomen acties.

Intensiveren programma woningbouw met Aanpak 2024

Zonder extra beleidsinzet duurt het mogelijk langer voordat de groei naar 100.000 woningen per jaar wordt gehaald. Voor de realisatie van betaalbare woningen zien we enerzijds dat woningcorporaties meer kansen krijgen op locaties als andere partijen zich terugtrekken. Maar betaalbare woningen zijn ook vaak onderdeel van een groter project dat financieel op korte termijn mogelijk niet meer uit kan doordat het duurdere segment minder verkocht wordt. Om de bouwdip te beperken, wil ik op het fundament van het programma woningbouw een aantal acties intensiveren en uitbreiden. Zo willen we inzetten op het versnellen van woningbouwlocaties (m.b.v. de regionale versnellingstafels), het doorbouwen van woningen met een startbouwimpuls van minimaal 250 miljoen euro en het realiseren van extra flexwoningen met een impuls van 300 miljoen euro.

dit jaar is het aantal vergunningen 28% lager dan in het eerste kwartaal van 2022.²

Figuur 1. Aantal bouwvergunningen in een 12 maanden periode



Opbouw van de 900.000

Bij het opstellen van het Programma Woningbouw is, conform het Regeerakkoord, de afspraak gemaakt 900.000 woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Dit aantal is gebaseerd op ramingen van de woningbouwbehoefte.

| Opbouw 900.000 | Aantal woningen |
|--|-----------------|
| Accommoderen van de bevolkingsgroei | 420.000 |
| Afnemen van de huishoudensgrootte | 200.000 |
| Vervangende nieuwbouw (sloop) | 105.000 |
| Inlopen op het bestaande woningtekort | 175.000 |
| Totaal | 900.000 |

De groei van het aantal huishoudens, circa 620.000 woningen

Dit bestaat uit twee onderdelen:

- Het accommoderen van de bevolkingsgroei (natuurlijke aanwas en migratie) van circa 420.000 woningen. Voor de vijftienjarige periode 2022 t/m 2036 wordt een groei van de bevolking met in totaal 1.438.000 inwoners voorzien, waarvan 25% door natuurlijke aanwas en 75% als gevolg van buitenlandse migratie.
- Het afnemen van de huishoudensgrootte van circa 200.000 woningen. De gemiddelde huishoudensgrootte is de afgelopen vijftien jaar sterk afgenomen, van 2,25 personen in 2007 naar 2,13 personen in 2022. Op basis van Primos-2022 zal deze trend zich in de periode tot en met 2030 voortzetten, maar wel in beperktere mate.

² De gegevens zijn ontleend aan het CBS. De gegevens vanaf april 2022 zijn nog voorlopige CBS cijfers en kunnen dus nog wat wijzigen.

Vervangende nieuwbouw (sloop) van circa 105.000 woningen

Verder is er vervangende nieuwbouw nodig in verband met de te slopen woningen de komende jaren.

Inlopen op het reeds bestaande woningtekort van circa 175.000 woningen

Het woningtekort wordt in 2022 op 315.000 woningen geraamd, ofwel 3,9% van de voorraad. Met de bouw van 900.000 woningen in de periode tot en met 2030 wordt, na aftrek van de woningen benodigd voor de andere posten, het woningtekort met 175.000 woningen teruggebracht tot ongeveer 2%.

Bouwopgave en locaties

Om te bouwen zijn ook locaties nodig. De toekomstige bouwlocaties zijn vastgelegd in gemeentelijke plannen. De plancapaciteit geeft aan hoeveel woningen in die plannen voorgenomen zijn gebouwd te worden. In de tabel hieronder is per provincie weergegeven wat de omvang van de totale plancapaciteit is ten opzichte van de bouwopgave³. Voor de harde plancapaciteit is weergegeven wat het aandeel is van de harde plancapaciteit ten opzichte van de totale plancapaciteit voor de periode 2022 t/m 2025.⁴

| | Plan­capaciteit t.o.v. bouwopgave | Aandeel hard in totale plan­capaciteit |
|---------------|--|---|
| Groningen | 162% | 44% |
| Fryslân | 121% | 49% |
| Drenthe | 157% | 53% |
| Overijssel | 138% | 56% |
| Flevoland | 132% | 40% |
| Gelderland | 115% | 49% |
| Utrecht | 153% | 53% |
| Noord-Holland | 147% | 46% |
| Zuid-Holland | 117% | 34% |
| Zeeland | 90% | 63% |
| Noord-Brabant | 119% | 52% |
| Limburg | 204% | 53% |
| Nederland | 131% | 45% |

Tussen het Rijk en de lokale overheden is afgesproken te streven naar 130% plancapaciteit ten opzichte van de bouwopgave om zo, in het geval van planuitval en vertraging, voldoende bouwlocaties beschikbaar te hebben. Op basis van de tabel hierboven kan worden geconcludeerd dat nog niet in elke provincie voldoende plancapaciteit aanwezig is. Er zal dus plancapaciteit moeten worden toegevoegd. Vervolgens zal de nadruk de komende jaren moeten liggen op het hard maken en tot realisatie brengen van de bestaande plannen. In het kader van de regionale woondeals zal de komende jaren worden gemonitord op de woningbouwaantallen die bestuurlijk zijn vastgesteld.

Over de harde plancapaciteit is het goed op te merken dat niet geldt: 'hoe hoger het aandeel hoe beter'. Een beperkte wijziging van een bouwplan kan namelijk tot gevolg hebben dat een nieuwe procedure moet worden

³ Zie ABF Research, Inventarisatie Plan­capaciteit, najaar 2022 (tabel 2.4 blz. 8).

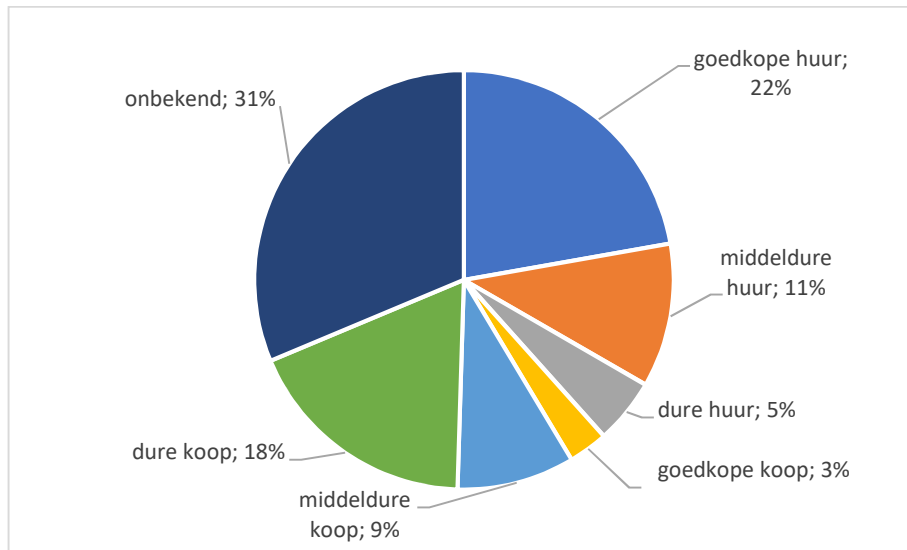
⁴ Zie tabel 2.6 blz 11 in dezelfde publicatie.

doorlopen met alle tijdrovende gevolgen van dien. Plannen worden daarom vaak pas hard gemaakt wanneer de uitvoering in zicht is.

Betaalbaarheid

In de figuur hieronder is de eigendomsvorm en het prijssegment van de geïnventariseerde plancapaciteit weergegeven.

Figuur 2. Eigendomsvorm en het prijssegment van de geïnventariseerde plancapaciteit⁵



Uit deze figuur blijkt dat de betaalbaarheidsdoelen op basis van de bouwplannen gerealiseerd kunnen worden, maar dat dat afhangt van de vraag hoe de categorie onbekend ingevuld zal worden. De betaalbaarheidsdoelen zullen daarom een belangrijk aandachtspunt in de realisatie van de plannen in de woondeals zijn.

⁵ Figuur gebaseerd op ABF (2022), "Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2022" (blz. 13)

1 Actielijn 1: Versterken regie

Om de woningbouw te versnellen is gewerkt aan richtinggevende bouwdoelstellingen voor medeoverheden, corporaties en marktpartijen. 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 900.000 woningen tot en met 2030.

1.1 Inzicht in de opgave/ monitoring

Het Ministerie van Binnenlandse zaken (BZK), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) werken aan een gezamenlijke monitor voor woningbouwplannen: de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Afgesproken is dat de LMVW in informatie voorziet 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 met betrekking tot de woningbouwopgave.

Wat hebben we bereikt

Basisset

Om te kunnen monitoren, zijn onderling afspraken gemaakt over een eerste basisset aan gemeentelijke data en de definities daarvan. Die data worden tweemaal per jaar via de provincies aangeleverd. Nagedacht wordt over aanvullingen op deze basisset, zodat de data nog meer informatie over de voortgang van de woningbouw gaat bevatten.

Agenda

Datakwaliteit

Lokale overheden werken aan verbetering van de interne informatiepositie en daarmee aan de toelevering van de data aan het LMVW. Het ontwikkelen van eigen monitorsystemen verbetert niet alleen de lokale informatie, maar kan ook de administratieve last van de dataverzameling verminderen.

Ontwikkeling landelijk platform

Van belang is dat de lokale monitorsystemen via de provincies kunnen aansluiten op een landelijk platform. Dit platform is momenteel in ontwikkeling.

1.2 Bestuurlijke afspraken/ woondeals

Via bestuurlijke afspraken wordt door de gezamenlijke overheden de regie op de volkshuisvesting hernomen met als inzet 900.000 woningen tot en met 2030. 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.

Wat hebben we bereikt

Provinciale woningbouwafspraken

Als eerste mijlpaal hebben we met alle provincies op 13 oktober 2022 de provinciale woningbouwafspraken gemaakt. Daarmee is helder hoeveel er per provincie wordt gebouwd, in welk prijssegment en in welk tempo.

Provinciale afspraken 13 oktober (Bruto afspraken, 2022-2030)

| Provincie | Bruto nieuwbouw | Sociale huur | Midden huur | Betaalbare koop | Totaal betaalbaar | Betaalbaar % |
|------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------|--------------|
| Drenthe | 13.631 | 3.483 | 1.088 | 3.098 | 7.669 | 56% |
| Flevoland | 39.193 | 7.917 | 4.474 | 7.168 | 19.559 | 50% |
| Friesland | 17.500 | 5.000 | 1.300 | 4.900 | 11.200 | 64% |
| Gelderland | 100.000 | 27.500 | 10.300 | 22.600 | 60.400 | 60% |
| Groningen | 28.359 | 13.639 | 3.041 | 5.026 | 21.706 | 77% |
| Limburg | 26.550 | 10.200 | 5.900 | 5.050 | 21.150 | 80% |
| Noord-Brabant | 130.600 | 39.150 | 23.900 | 23.900 | 86.950 | 67% |
| Noord-Holland | 183.600 | 54.620 | 42.050 | 25.270 | 121.940 | 66% |
| Overijssel | 42.300 | 14.666 | 6.983 | 14.219 | 35.868 | 85% |
| Utrecht | 83.500 | 25.600 | 12.450 | 9.050 | 47.100 | 56% |
| Zeeland | 16.500 | 7.870 | 1.030 | 3.300 | 12.200 | 74% |
| Zuid-Holland | 235.460 | 70.638 | 43.560 | 43.560 | 157.758 | 67% |
| Nederland | 917.193 | 280.283 | 156.076 | 167.141 | 603.500 | 67% |

Woondeals

Als tweede mijlpaal hebben we in de periode december 2022 tot en met april 2023 voor het hele land 35 regionale woondeals gesloten. Daarin worden de provinciale woningbouwafspraken doorvertaald naar gemeenten. De doorvertaling geeft weer waar we bouwen, hoeveel we bouwen en voor wie we bouwen. In veel woondealregio's hebben de woningbouwcorporaties meegetekend of hebben een steunverklaring afgegeven. Ook koepels van marktpartijen hebben hun steun uitgesproken op de uitvoering van de woondeals via een algemene steunverklaring. Zie **Bijlage 1** voor een overzicht van de woondeals. De aantallen uit de regionale woondeals tellen op tot meer dan 917.193, namelijk 936.349.

35 Regionale Woondeals

| Provincie Woondeals | Aantal | Provincie Woondeals | Aantal |
|---|----------|--|----------|
| Fryslân | 6 | Limburg | 1 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Leeuwarden • Wadden • NO Fryslân • ZO Fryslân • NW Fryslân • ZW Fryslân | | <ul style="list-style-type: none"> • Limburg | |
| Zuid-Holland | 5 | Utrecht | 2 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Midden-Holland • Holland Rijnland • Haaglanden • Regio Rotterdam • Samenwerkende Regio's | | <ul style="list-style-type: none"> • Regio Utrecht • Regio Amersfoort | |
| Noord-Holland | 2 | Zeeland | 1 |
| <ul style="list-style-type: none"> • MRA • Noord-Holland Noord | | <ul style="list-style-type: none"> • Zeeland | |
| Flevoland | 1 | Brabant | 4 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Flevoland (ZUND) | | <ul style="list-style-type: none"> • West Brabant West • Zuidoost Brabant (incl. Eindhoven) • Stedelijke Regio Breda-Tilburg • NoordOost Brabant (Hertogenbosch) | |
| Gelderland | 6 | Groningen | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Arnhem/Nijmegen • Foodvalley • Achterhoek • Noord-Veluwe • Rivierenland • Stedendriehoek | | <ul style="list-style-type: none"> • Groningen/Assen • Eemsdelta • Oost-Groningen | |
| | | Overijssel | 2 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • West-Overijssel • Twente | |
| | | Drenthe | 2 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • ZO Drenthe • ZW Drenthe • (Groningen/Assen: ook voor Drenthe) | |

Betaalbaarheid

Onderdeel van de afspraken is ook dat op regionaal niveau twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn, waarbij iedere gemeente moet 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 onderdeel van de afspraak dat deze concretisering per gemeente dit jaar wordt gedaan. In het wetsvoorstel regie op de Volkshuisvesting, dat in voorbereiding is, moeten gemeenten voorzien in voldoende locaties voor sociale woningbouw in het verplichte volkshuisvestingsprogramma. Dit geeft ook duidelijkheid voor de woningbouwcorporaties.

Woningen voor ouderen

Onderdeel van de afspraken in de woondeals is dat dit jaar het aantal te bouwen woningen (geschikt) voor ouderen wordt geconcretiseerd. Deze concretisering vraagt namelijk meer voorbereiding door gemeenten. De concretisering is belangrijk voor de bouw van voldoende passende woningen voor ouderen en voor de doorstroming. Met die concretisering wordt uitvoering gegeven aan het onderdeel van de motie Peter de Groot^[1] waarin wordt verzocht om in de woondeals te zorgen voor voldoende woningen voor ouderen ten behoeve van doorstroming.

Prestatieafspraken corporaties

In juni 2022 zijn Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting gesloten met Aedes, VNG en de Woonbond. Daarin zijn voor de corporaties bouwafspraken overeengekomen. Zij bouwen tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 woningen in de middenhuur. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de verduurzaming en de huurontwikkeling. De afspraken zijn het startpunt geweest voor verdere bestuurlijke afspraken.

Agenda

Regie op de voortgang van de afspraken in de woondeals

Nu de aantallen bestuurlijk zijn vastgelegd, komt het aan op de uitvoering. Om de woondealafspraken sneller uit te voeren richten we een goed werkende overlegstructuur in. We bespreken de voortgang van de in de woondeals gemaakte afspraken halfjaarlijks aan de bestuurlijke woondealafspraken. Deze woondealafspraken benutten we ook om eventuele knelpunten te signaleren en waar nodig knopen door te hakken over herprioritering van locaties.

Oprichting regionale versnellingstafels

Voor de uitvoering van de woningbouwopgave worden daarnaast regionale versnellingstafels opgericht. Daar zitten marktpartijen, corporaties en overheden samen aan tafel en bespreken 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 voor deze knelpunten. De regionale versnellingstafels kunnen om hulp vragen bij de landelijke versnellingstafel. Knelpunten die in meerdere

^[1] motie Peter de Groot; Verzoekt de regering in de woondeals gemeenten te verplichten om in de woningbouwplannen te komen tot 40% betaalbare woningen en voldoende woningen voor ouderen ten behoeve van doorstroming, zodat er voldoende huur- en koopwoningen beschikbaar komen voor middeninkomens.

regio's spelen of die om een landelijke oplossing vragen kunnen worden opgeschaald naar de landelijke versnellingstafel.

1.3 Wet versterken regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting bevat de wettelijke vertaling van het periodiek vastleggen van richtinggevende bouwdoelstellingen, zoals nu is vastgelegd in woondeals. Het wetsvoorstel geeft Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming te sturen op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller kan worden gebouwd en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen. De wet vormt een stok achter de deur om doelstellingen op deze gebieden te realiseren. Het conceptwetsvoorstel is in februari van dit jaar in consultatie gegaan en er wordt naar gestreefd om het begin 2024 voor te leggen aan de Tweede Kamer.

2 Actielijn 2: Sneller van initiatief naar realisatie

Het duurt gemiddeld tien jaar om van initiatief naar realisatie van een woning te komen. Onze doelstelling is dit proces van het realiseren van een woning efficiënter in te richten en daarmee de doorlooptijd in te korten. We nemen daarbij een voorbeeld aan projecten die binnen drie jaar gerealiseerd zijn. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning en leefomgeving. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn.

2.1 Versnellen processen en procedures

Om de woningbouwontwikkeling fors te versnellen is het "Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw" opgesteld. Dit plan bevat meerdere versnellingsacties die ervoor moeten zorgen dat de gemiddelde ontwikkeltijd van woningbouwprojecten omlaaggaat. Met dit plan van aanpak wordt ingezet op de volgende subdoelen:

1. Efficiëntere werkwijzen
2. Versterken capaciteit, expertise en samenwerking
3. Stimuleren innovatie en industrieel bouwen
4. In balans brengen belangen woningzoekenden en omwonenden

Om versnelling in projecten aan te jagen en vertraging te voorkomen worden versnellingsstafels ingezet.

Wat hebben we bereikt

Landelijke versnellingsstafel van start

In april 2023 is de landelijke versnellingsstafel van start gegaan. De landelijke versnellingsstafel zal de regio's faciliteren bij het mogelijk maken van versnelling in projecten en het oplossen van knelpunten in projecten om vertraging te voorkomen.

Prototype voor een efficiëntere werkwijze

Uit onderzoek blijkt dat momenteel vooral veel vertraging ontstaat bij de planvorming. In dit kader is in 2022 het onderzoek "Parallele planning Woningbouwversnelling - Prototype voor een nieuwe manier van werken" opgeleverd. Hierin is een efficiënte werkwijze opgesteld waarbij processen in het woningbouwproces gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd, in plaats van na elkaar. Dit kan leiden tot een verkorting van de ontwikkeltijd van woningen van enkele jaren.

Versterken capaciteit, expertise en samenwerking

De lange tijd die nodig is voor woningbouwontwikkeling komt ook door een gebrek aan capaciteit bij gemeenten en provincies. Daarom is meer geld vrijgemaakt voor capaciteit. Vanuit Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (flexpoolregeling) is in 2023 € 50 miljoen beschikbaar en is € 40 miljoen gereserveerd voor 2024. Door middel van de flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd

kunnen worden ingezet. Daarnaast heeft het Expertteam Woningbouw in 2022 38 projecten verder geholpen.

Voorstellen voor het in balans brengen van belangen woningzoekenden en omwonenden

Om te bezien welke juridische versnellingsmogelijkheden er zijn in de fase van bezwaar en de fase van beroep heeft de Rijksuniversiteit van Groningen (RUG) hier onderzoek naar gedaan in 2022. Vervolgens zijn in het wetsvoorstel versterken regie volkshuisvesting voorstellen opgenomen voor beroep in één instantie voor omgevingsvergunningen en uitspraak binnen zes maanden in beroepsprocedures. Dit moet leiden tot een verkorting van de fase van bezwaar en beroep van enkele maanden.

Agenda

Efficiëntere werkwijzen

Komend jaar zullen 5 gemiddelde woningbouwprojecten en 3 grootschalige woningbouwprojecten gemonitord worden waar deze nieuwe parallelle werkwijze wordt toegepast. Door het volgen van projecten en het delen van leerpunten kunnen ook andere projecten met deze werkwijze aan de slag.

Versterken capaciteit, expertise en samenwerking

We stimuleren een efficiënte inzet van beschikbare capaciteit. Zo zetten we experimenten op rond regionale samenwerking en samenwerking tussen overheid en markt. Ook onderzoeken we de toepassing van een andere werkwijze in bezwaar- en beroepsprocedures. We zorgen daarbij voor een actieve kennisdeling via websites en bijeenkomsten. Samen met de mede overheden bespreken we hoe we de samenwerking en inzet van mensen kunnen verbeteren.

Stimuleren innovatie en industrieel bouwen

Komend jaar zetten we het gesprek met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen voort om in beeld te brengen hoe standaardisatie kan bijdragen aan een toename in industriële productie. Parallel hieraan werkt het College van Rijksadviseurs, samen met de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, aan een kwaliteitskader voor ruimtelijke kwaliteit in fabrieksmatige bouw. Dit met als doel om de kwaliteit van industriële bouw te verhogen en processen te versnellen.

In balans brengen belangen woningzoekenden en omwonenden.

Komend jaar onderzoeken we de versnellingsvoorstellen uit de RUG rapporten, voor de fase van bezwaar en beroep. Wenselijke en haalbare voorstellen zullen we verder uitwerken in een nieuw wetsvoorstel. Ook onderzoeken we de mogelijkheden voor het opzetten van een platform voor woningzoekenden. Dit met het doel om het belang van woningzoekenden beter te betrekken bij besluitvorming rondom woningbouwplannen.

2.2 Kritische succesfactoren

Bepaalde ontwikkelingen op beleidsvelden kunnen conflicteren met de woningbouwopgave. Binnen het programma woningbouw worden deze ontwikkelingen geïnventariseerd. Het gaat hierbij onder andere om kritische succesfactoren op het vlak van stikstof, klimaatbestendig bouwen, geluid, bouwvereisten, natuur, luchtkwaliteit en energievoorziening. In de woondeals zijn deze kritische succesfactoren per regio geadresseerd. Samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen streven we ernaar om tot duurzame oplossingen te komen om door te kunnen blijven bouwen.

Wat hebben we bereikt

We hebben een analyse van de woningbouw gemaakt waardoor we de kritische succesfactoren zowel lokaal, provinciaal als landelijk in beeld hebben. Voor deze kritische succesfactoren hebben we de oorzaken, gevolgen en oplossingen uitgewerkt. Hierbij is er ook gekeken naar toekomstige mogelijke gevolgen van de kritische succesfactoren. In de woondeals is een apart hoofdstuk opgenomen voor de kritische succesfactoren voor woningbouw. Hiermee is een eerste inventarisatie gemaakt van kritische succesfactoren per woondeal. Bij de beleidsontwikkelingen op het gebied van stikstof en water en bodem sturend is rekening gehouden met de woningbouwopgave. Ook bij nieuwe ontwikkelingen zijn we betrokken, zodat het woningbouw belang wordt meegenomen in de besluitvorming.

Agenda

Water en bodem sturend in relatie tot woningbouw

In de komende periode gaan we zorgen dat de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving wordt doorontwikkeld. Dat doen we in samenwerking met medeoverheden. We gaan verkennen hoe we het juridisch kunnen vastleggen en wat de financiële consequenties zijn. De maatlat kan partijen helpen bij de vraag welke maatregelen er specifiek genomen kunnen worden om een bouwlocatie klimaatadaptief in te richten. Ook werkt het ministerie van IenW aan een ruimtelijk afwegingskader gebouwde omgeving. Dat moet overheden ondersteunen bij de keuze van verstandige bouwlocaties vanuit het oogpunt van water en bodem.

Stikstof

Om vertraging en administratieve lasten door stikstofberekeningen te verminderen, werken we aan standaardisatie door middel van kentallen en vuistregels. Daarnaast werken we aan een generieke voortoets en is 900 miljoen euro beschikbaar om bouwmaterieel te verduurzamen, waardoor er minder stikstof wordt uitgestoten. Ook is het stikstof registratiesysteem (SSRS) voor de woningbouwopgave van belang. Over de vulling en benutting worden interdepartementaal afspraken gemaakt.

Energie aansluitingen

De ACM start op korte termijn een codewijzigingstraject om de afwijking van het "first come first serve"-principe te regelen. De ACM gaat in gesprek met de netbeheerders hoe zij voorrang kunnen gaan geven. Ook zal de ACM een toelichting geven op de codewijziging. Tegelijkertijd blijven we aandacht genereren voor het belang van het tijdig kunnen aansluitingen van woningen en voorzieningen. Hierover zijn we in overleg met de netbeheerders. Belangrijk is de voorspelbaarheid van de realisatie van locaties en het bepalen van het energiepotentieel van de locaties,

Geluid

Bij het bouwen van woningen zijn gezondheid en het realiseren van een prettig woonklimaat van groot belang. Hierin speelt geluid, mogelijk leidend tot geluidhinder en schade aan de gezondheid, een rol. Gezien de huidige bouwopgave zullen we ook de komende jaren regelmatig moeten bouwen in geluidbelaste gebieden, bijvoorbeeld nabij spoorwegen. Gezamenlijk met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat streven we ernaar om het realiseren van de woningbouwopgave hand in hand te laten gaan met het beperken van geluidhinder en negatieve gevolgen voor de gezondheid. Zo werken we samen met de wetenschap aan geluidadaptief bouwen in een pilot. Dit issue vraagt om een goede ruimtelijke inrichting en om het beschouwen van alle relevante aspecten. Ook werken we in de NOVEX Schiphol aan de ruimtelijke inpassing rondom het gebied Schiphol.

3 Actielijn 3: Stimuleren snelle woningbouw

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

3.1 Woningbouwimpuls (wbi)

Woningbouw vraagt van gemeenten forse investeringen in grond en infrastructuur. Deze kosten kunnen gemeenten niet altijd volledig opbrengen dan wel verhalen op de projectontwikkelaar. Grondexploitaties voor woningbouw blijken anno 2020 – in meerderheid – financieel niet rendabel. Met de Woningbouwimpuls zorgen we ervoor dat meer woningbouwprojecten financieel haalbaar worden gemaakt en kunnen worden gerealiseerd. Met de eerste vier tranches wordt met € 962 miljoen in totaal de bouw van ca. 165.000 woningen ondersteund. Hiervan is gemiddeld 65% betaalbaar.

Wat hebben we bereikt

In de tweede helft van 2022 is de vierde tranche van de Woningbouwimpuls uitgevoerd. 29 gemeenten hebben een aanvraag ingediend bij het aanvraagloket, dat tot 25 september was geopend. 20 van de 29 aanvragen zijn gehonoreerd. Daarmee is bijna € 108 miljoen inclusief btw toegekend en wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van 24.768 woningen, waarvan ca. 68% betaalbaar. Net als de vorige tranches zijn de locaties verspreid over heel Nederland. De locaties en de aantallen worden weergegeven in **Bijlage 2**.

Agenda

Op dit moment worden de aanvragen van de vijfde tranche beoordeeld. Voor de zomer wordt de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomsten. Verder maken we, op basis van de uitkomsten van de vijfde tranche, richting volgende tranches van de WBI het instrument nog beter toegankelijk voor kleinere gemeenten.

3.2 Regeling aandachtsgroepen (RHA)

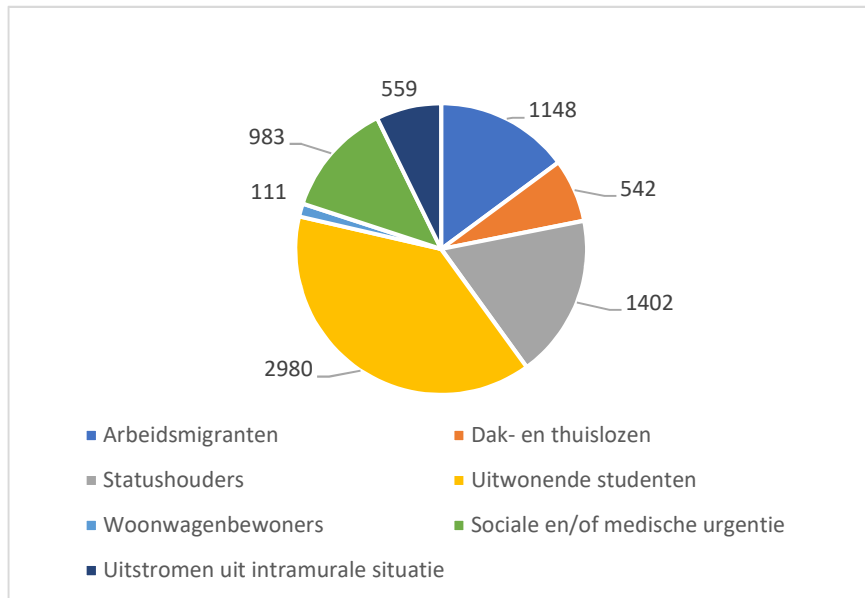
Voor veel mensen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, is het in de huidige woningmarkt moeilijk passende huisvesting te vinden. Sommige groepen hebben nog minder goede kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Deze groepen verdienen speciale aandacht op de woningmarkt. Het gaat dan om onder andere mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling,

statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie, waaronder slachtoffers van huiselijk geweld. Zie voor woonruimten per aandachtsgroep Figuur 3.

Wat hebben we bereikt

In 2022 is een bijdrage van € 52.135.000 aan gemeenten verstrekt conform de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. In totaal hebben 76 gemeenten voor 107 projecten een uitkering ontvangen voor de realisatie van 2.959 permanente woonruimten en 4.766 flexwoningen. Deze woningen zijn uiterlijk in 2027 gerealiseerd.

Figuur 3. Woonruimten per type aandachtsgroep



Agenda

In 2023 is een bedrag van ruim €35 miljoen beschikbaar voor de regeling huisvesting aandachtsgroepen. Het budget voor de huisvesting van aandachtsgroepen is na 2023 uitgeput. Momenteel wordt er onderzoek gedaan naar de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen, en zal er een pijlpilnonderzoek worden gestart onder gemeenten om de schaal aan nieuwe projecten voor aandachtsgroepen in beeld te krijgen.

3.3 Flexwoningen

Met de bouw van flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel en efficiënt woningen worden gerealiseerd, ook op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Het realiseren van flexwoningen is daarmee de snelste manier om het aantal woningen uit te breiden voor mensen die

moeite hebben met het vinden van geschikte huisvesting. Het doel is de realisatie van 37.500 flexwoningen t/m 2024.

Wat hebben we bereikt

Op 2 mei is de voortgangsrapportage Versnelling Tijdelijke Huisvesting aan de Tweede Kamer aangeboden.⁶ In totaal zijn in 2022 circa 3.400 flexwoningen gerealiseerd.⁷ Dit aantal moet verder omhoog om de afgesproken doelstelling van 37.500 flexwoningen in de periode 2022-2024 te verwezenlijken. De afgelopen periode is een aantal mijlpalen bereikt die verder bijdragen aan de versnelling van tijdelijke huisvesting:

- De Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting en de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH) zijn opgericht om gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere woningmarktpartijen actief te ondersteunen bij de realisatie van flex- en transformatiewoningen.
- Via de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen is €100 miljoen beschikbaar gesteld voor het versneld bouwen van flex- en transformatiewoningen. Deze €100 miljoen is goed voor ruim 8.300 woningen. Daarnaast zijn via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) aanvragen ingediend voor 5.800 flexwoningen en via de Woningbouwimpuls (Wbi) wordt de bouw van 3.800 flexwoningen ondersteund.
- Vanaf 2 mei jl. kunnen aanvragen worden ingediend voor de financiële herplaatsingsgarantie.⁸ Met deze garantie worden meer zekerheden geboden ten behoeve van vervolglocaties en deels tegemoet gekomen in de financiële risico's.
- Naast de financiële herplaatsingsgarantie wordt ook gewerkt aan een fysieke herplaatsingsgarantie. Met de gemeenten Apeldoorn, Doetinchem en Goes zijn afspraken gemaakt om voor de zomer haalbaarheidsstudies te hebben afgerond.
- Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft via een openbare aanbesteding 2.016 flexwoningen aangekocht. De eerste woningen zijn recent geplaatst in de gemeente Delft. Met de staatssecretaris van JenV zijn ook afspraken gemaakt dat het COA deze woningen van het RVB kan afnemen.
- Met Aedes is gewerkt aan het opzetten van een landelijk inkooptraject voor circa 8.000 flexwoningen in het eerste jaar en 10.000 woningen in de twee jaren daarna
- Via het afsluiten van realisatieovereenkomsten worden afspraken gemaakt met medeoverheden en overige partners over de realisatie van flex- en transformatiewoningen. Met de MRA en provincie Utrecht zijn al dergelijke realisatieovereenkomsten gesloten.

⁶ Kamerstukken II, 2022 – 2023, 32847, nr. 1037

⁷ Kamerstukken II, 2022 – 2023, 32847, nr. 1037

⁸ www.volkshuisvestingnederland.nl/tijdelijkehuisvesting

Agenda

In 2023 wordt verder gewerkt aan bovenstaande maatregelen en de maatregelen genoemd in de brief van 2 mei jl.. Het kabinet heeft ook in de Voorjaarsnota 2023 ruim € 300 miljoen extra vrij gemaakt om flexwoningen meerjarig te kunnen ondersteunen. Het is de intentie om de eerste tranche van deze nieuwe stimulering na de zomer open te zetten en daarbij wordt gemikt op het stimuleren van 10.000 woningen. Dit alles moet er voor zorgen dat de doelstelling van 37.500 flexwoningen in de periode 2022 – 2024 gehaald wordt. De rol van het Rijk daarin is onder andere actieve ondersteuning te blijven bieden aan projecten, projecten te stimuleren, de bouw te versterken, verdere belemmeringen weg te nemen en betrokken partijen verder toe te rusten voor nu en in de toekomst.

3.4 Transformatie

Het stimuleren en aanjagen van transformaties is onderdeel van de aanpak van het woningtekort. Het streven 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. Transformatie zetten we vooral in bij leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed, bedrijfspanden en winkelgebieden met leegstand.

Wat hebben we bereikt

Nationaal 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.

Transformatiefaciliteit

De Transformatiefaciliteit heeft een revolverende werking en is gericht op de financiering van de voorfase van binnen en buiten stedelijke transformaties. Het Rijk heeft tot nu toe € 80 miljoen beschikbaar gesteld.

Tot en met 2022 bedraagt het aantal te ontwikkelen woningen in de door de transformatiefaciliteit gefinancierde projecten in totaal: 4.071 woningen waarvan 58% betaalbaar en 42% vrije sector huur en koop boven 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 € 12.019,-. De Financieringsfaciliteit functioneert als een revolverend instrument. Momenteel staat er € 48.927.750 aan leningen uit onder 23 projecten. Er wordt beoogd dat vanuit het uitgeleende geld dat terugkomt, nieuwe geldleningen kunnen worden verstrekt waarvoor nieuwe transformatieprojecten kunnen worden opgestart.

Agenda

Om door te groeien naar 15.000 (transformatie)woningen per jaar, zetten we in 2023 verder in op:

- Het regionaal doorvertalen van de leegstandopgave naar potentie voor transformatie via de regionale woondeals.
- Het onderzoeken van de wijze waarop de huidige transformatiefaciliteit effectief kan worden ingezet bij de verwachte groei van de leningaanvragen.
- Onderzoeken we de integrale aanpak van de transformatie van winkelgebieden en kantoorlocaties, in samenwerking met het ministerie van EZK.

3.5 Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf is gevraagd om zowel de aanwezige expertise als ook het rijksvastgoed en gronden te benutten om sneller tot betaalbare woningbouw te komen.

Wat hebben we bereikt

In 2022 zijn er middelen ter beschikking gesteld om te inventariseren welk leegstaand vastgoed geschikt is te maken voor het opvangen van vluchtelingen. Voor het opvangen van asielzoekers respectievelijk ontheemden uit Oekraïne wil het COA 115.000 m² van het aangeboden vastgoed gebruiken: een deel als noodopvang en een deel voor reguliere opvang. Het COA en gemeenten zullen dit vastgoed huren van het Rijk.

Agenda

Met het RVB wordt nauw samengewerkt om te onderzoeken op welke wijze expertise en bezit kunnen worden ingezet voor de afspraken uit het Regeerakkoord. Er wordt gewerkt aan een landelijke grondfaciliteit en ik heb separaat daaraan opdrachten gegeven voor flexwoningen en transformatie.

Daarnaast heb ik in december 2022 opdracht gegeven aan het RVB voor het transformeren van bestaande panden naar tijdelijke woningen. Dit betreft panden die in bezit van het RVB zijn of nog door RVB aangekocht worden. Het RVB onderzoekt momenteel welke objecten onder welke condities geschikt zijn voor de uitvoering van deze opdracht.

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

Handelingsperspectieven zijn:

- 1) beter grip op grond en uitvoeringskracht;
- 2) verhaalbaarheid publieke kosten verbeteren, oa. door drukken verwervingskosten grond;
- 3) waardevangst.

Agenda

Er wordt een Kamerbrief over grondbeleid opgesteld. Er loopt een onderzoek naar de praktijk in een aantal Westerse landen en hebben we onderzoeken gestart. Dit moet leiden tot verbetervoorstellen van het grondbeleid-instrumentarium.

In de Kamerbrief zal ik verschillende voorstellen doen om het **grondbeleid-instrumentarium te moderniseren**. Een aantal voorstellen zullen al vrij concreet zijn, andere vergen nog meer onderzoek en/of nadere uitwerking.

De voorstellen richten zich op het verbeteren van de grip op grond en uitvoeringskracht, het verbeteren van de verhaalbaarheid van publieke kosten door oa. het drukken verwervingskosten grond en tenslotte hoe waarde als gevolg van gebiedsontwikkeling kan worden ingezet voor publieke doelen.

Het Rijk zal met zijn vastgoed- en grondposities gaan bijdragen aan het terugdringen van de woningnood door extra betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren.

Agenda

Er wordt een Kamerbrief over grondbeleid opgesteld. Er loopt een onderzoek naar de praktijk in een aantal Westerse landen en hebben we onderzoeken gestart. Dit moet leiden tot verbetervoorstellen van het grondbeleid-instrumentarium.

4 Actielijn 4: Grootschalige woningbouw

Grootschalige woningbouw is nodig in een aantal gebieden. Het woningtekort is daar zo groot, dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede betaalbare woningen opleveren om voldoende bij te dragen aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn.

4.1 Middelen voor bereikbaarheid

Het is van belang dat de te realiseren woningen ook goed bereikbaar zijn. Dit vraagt om forse investeringen, ook van het Rijk. In het regeerakkoord is daarom opgenomen dat er € 7,5 miljard beschikbaar komt voor goede ontsluiting en bereikbaarheid van nieuwe woningen in de verstedelijkingsgebieden en daarbuiten.

Wat hebben we bereikt

400.000 woningen

In lijn met het Coalitieakkoord zijn in 2022 MIRT afspraken gemaakt, waardoor tot en met 2030 ongeveer 400.000 woningen bereikbaar worden gemaakt. Dit wordt gerealiseerd met het totale investeringspakket van € 7,5 mld. samen met de middelen uit het Nationaal Groeifonds.

Er wordt gebouwd in de regio en de Randstad

Met behulp van een opgesteld integraal afweegkader is gekomen tot een evenwichtige spreiding van de middelen over het land, met oog voor waar de opgave het grootst is. Er is gekozen om € 1,5 miljard in te zetten voor de versnelling van woningbouw door heel Nederland. In totaal versnellen we 105 woningbouwplannen, waarmee 207.000 woningen versneld kunnen worden gerealiseerd. De resterende € 6 miljard is bestemd voor het ontsluiten en bereikbaar maken van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (15 locaties plus Arnhem Oost en Foodvalley) en maatregelen op het hoofdwegennetwerk en het basisnet OV en Spoor.

Er wordt geïnvesteerd in nationale en regionale netwerken

We investeren onder andere in de Regio-expres (Gelderland), de multimodale knoop bij Eindhoven en OV schaa sprongen zoals de Merwedelijn in Utrecht, de Oeververbinding Rotterdam Oostflank en de HOV Binckhorst. Daarbij worden maatregelen genomen voor de doorstroming van de ringen bij de MRA, MRU, MRDH, Utrecht en Eindhoven. Met deze investeringen pakken we de meest hardnekkige knelpunten op hoofdwegennet en spoor aan.

Er wordt gekozen voor openbaar vervoer, fiets en auto

Circa 55-58% van de middelen gaat naar het openbaar vervoer, 33% van de middelen gaat naar investeringen voor de auto en 9-12% naar

investeringen voor de fiets. In grote steden ligt het accent meer op het OV en in de buitengebieden op bereikbaarheid met de auto.

Agenda

Van reservering naar uitkering

Komend jaar wordt gewerkt aan het uitwerken, afronden en vastleggen van de mobiliteitspakketten en versnellingsafspraken via een specifieke uitkering (SPUK) en de bijbehorende beschikkingen. Daarnaast zijn er in een aantal gebieden (MRA, MRU, Brainport en Arnhem) nog richtinggevende afspraken nodig die zowel aan woningbouw als aan bereikbaarheid raken.

4.2 Gezamenlijke aanpak grootschalige woningbouwgebieden

In de afspraken over de € 7,5 miljard zijn de mobiliteits- en infrastructuurmaatregelen en woningbouw aan elkaar gekoppeld. Voor de landelijke sturing en beheersing voor het programma woningbouw en mobiliteit wordt een programmaplan opgesteld.

Wat hebben we bereikt

Zoveel mogelijk goed bereikbare woningen

Met het gepresenteerde afweegkader Woningbouw en Mobiliteit kunnen bereikbaarheids- en gebiedsinvesteringen worden getoetst om zo tot een maatschappelijk kosteneffectieve afweging te komen. Het afweegkader toetst investeringen aan de hand van een helder doel: zoveel mogelijk goed bereikbare woningen.

Betrokkenheid Rijk bij 17 grootschalige woningbouwlocaties

Rijk en regio hebben afspraken gemaakt over de lange termijn investeringen in grootschalige woningbouwlocaties. Via gebiedsregisseurs en gebiedsteams worden gemeenten en marktpartijen ondersteund bij de integrale gebiedsontwikkeling. Voor de weergave van de grootschalige woningbouw en de versnellingsafspraken zie **Bijlage 3**.

Agenda

Leefbare wijken

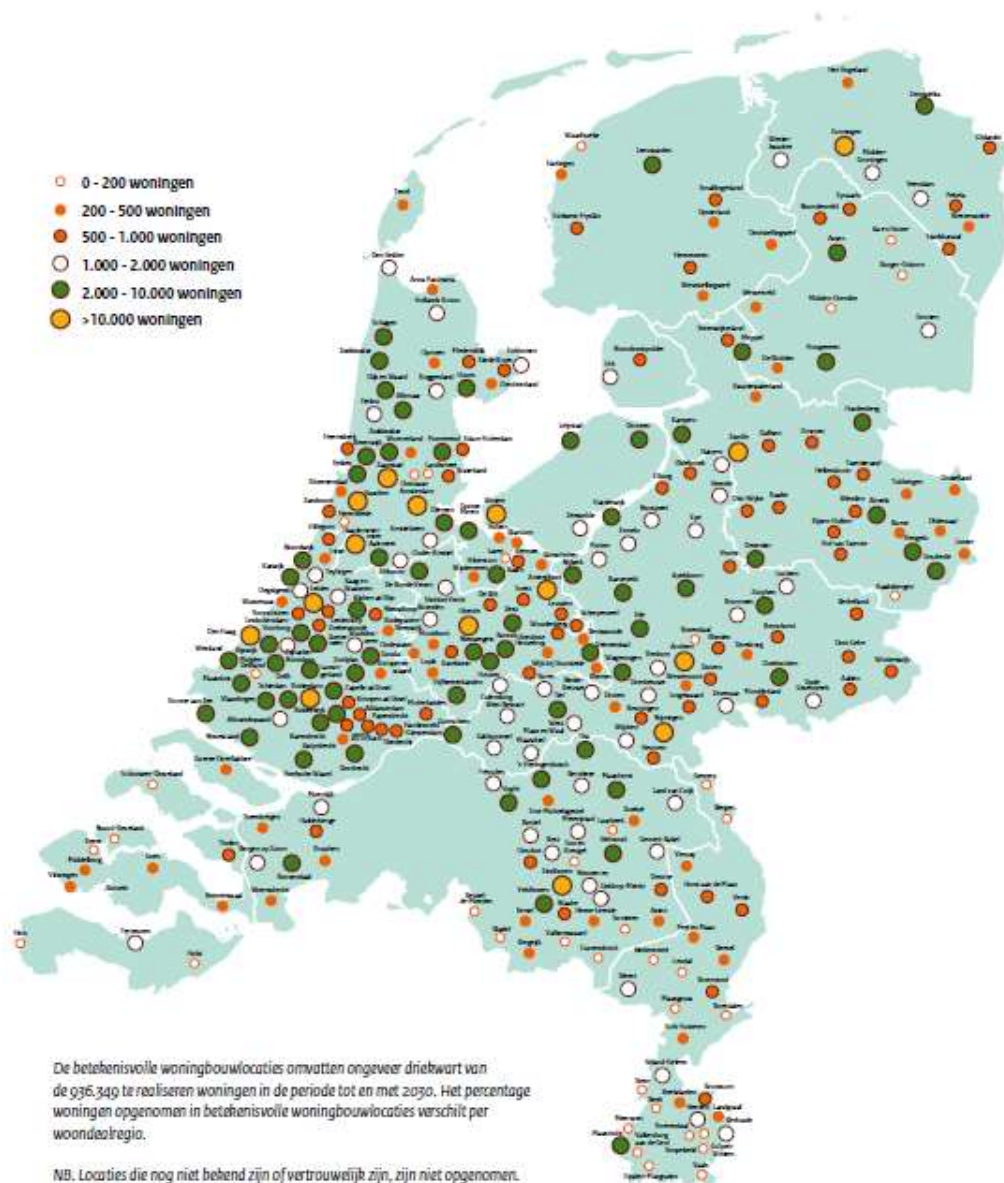
Er is € 475 mln. beschikbaar voor het (deels) afdekken van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties. Om een deel van de woningen te kunnen realiseren, is een bijdrage uit het gebiedsbudget of de woningbouwimpuls nodig. Het Rijk en de regio's werken de afspraken voor het gebiedsbudget samen verder uit, zodat we afspraken kunnen maken in de BO's Leefomgeving van 2023.

Krachtige uitvoering

Het programmaplan voor landelijke sturing en beheersing wordt het eerste kwartaal van 2023 naar de Tweede Kamer gestuurd. De ontwikkeling van de locaties wordt gemonitord en er wordt gerapporteerd over de gerealiseerde aantallen woningen, mogelijke knelpunten en bereikte resultaten in de grootschalige woningbouwlocaties.

Bijlage 1 – Woondeals

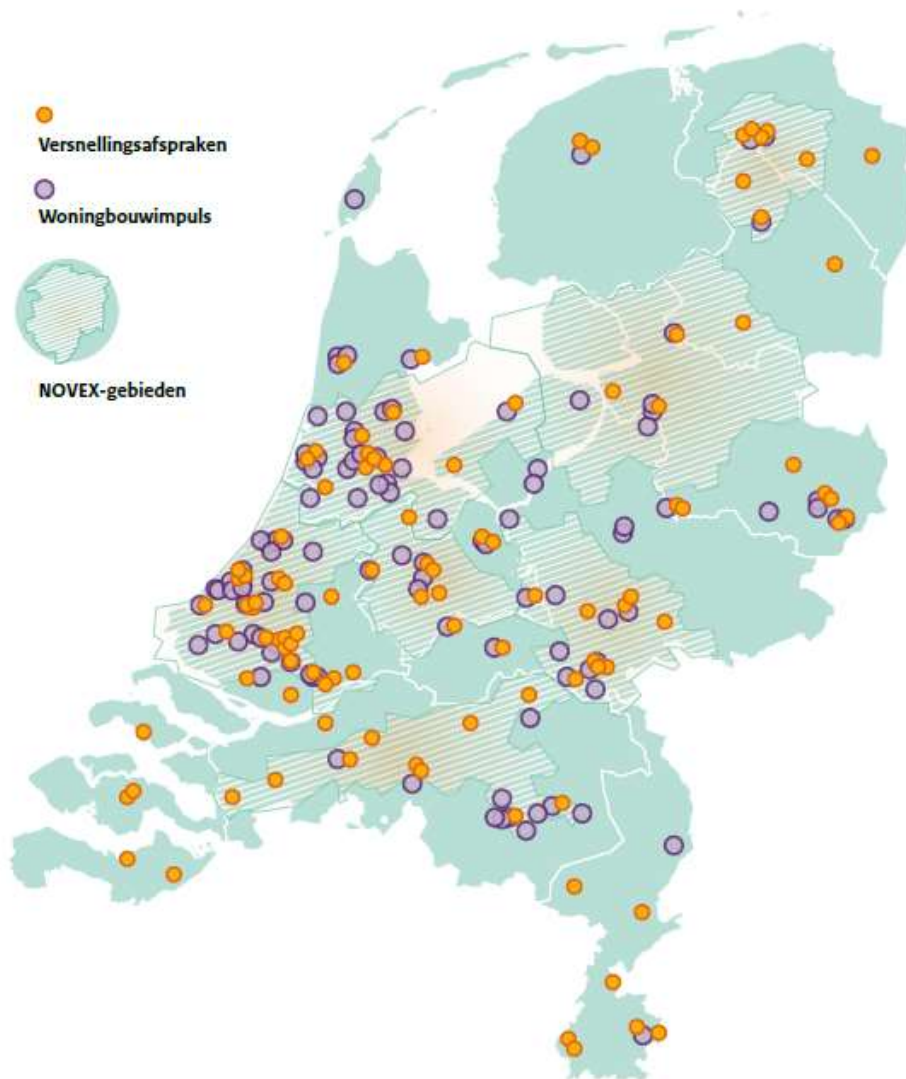
Ruim 1.100 betekenisvolle woningbouwlocaties in de 35 woondeals



| Provincie Woondeals | Aantal Woningen Woondeal | Aantal Woningen Provincie |
|--|--------------------------------|---------------------------------|
| Fryslân (6) | | 17.720 |
| • Leeuwarden | 5.675 | |
| • Waddien | 485 | |
| • NO Fryslân | 2.660 | |
| • ZO Fryslân | 4.680 | |
| • NW Fryslân | 1.090 | |
| • ZW Fryslân | 3.130 | |
| Zuid-Holland (5) | | 247.896 |
| • Midden-Holland | 19.819 | |
| • Drechtsteden | 20.793 | |
| • Holland Rijnland | 39.055 | |
| • Haaglanden | 74.445 | |
| • Regio Rotterdam | 93.784 | |
| Noord-Holland (2) | | 183.600 |
| • MRA (Interprovinciaal) | 143.600 | |
| • Noord-Holland Noord | 40.000 | |
| Flevoland (1) | | 39.743 |
| • Flevoland | 8.343 | |
| • MRA (Interprovinciaal) | 31.400 | |
| Gelderland (6) | | 104.117 |
| • Arnhem/Nijmegen | 33.000 | |
| • Foodvalley (Interprovinciaal) | 19.828 | |
| • Achterhoek | 8.390 | |
| • Noord-Veluwe | 12.730 | |
| • Rivierenland | 12.940 | |
| • Stedendriehoek | 17.229 | |
| Limburg (1) | | 26.550 |
| • Noord-Limburg, Midden- en Zuid-Limburg | 26.550 | |
| Utrecht (2) | | 84.455 |
| • Regio Utrecht | 61.169 | |
| • Regio Amersfoort (Interprovinciaal) | 17.731 | |
| • Foodvalley (Interprovinciaal) | 5.555 | |
| Zeeland (1) | | 16.500 |
| • Zeeland | 16.500 | |
| Brabant (4) | | 131.095 |
| • West Brabant West | 9.635 | |
| • Zuidoost Brabant (Incl. Eindhoven) | 45.130 | |
| • Stedelijke Regio Breda-Tilburg | 42.905 | |
| • NoordOost Brabant (Hertogenbosch) | 33.425 | |
| Groningen (3) | | 28.509 |
| • Groningen/Assen (Interprovinciaal) | 21.370 | |
| • Eemsdelta | 3.293 | |
| • Oost-Groningen | 3.846 | |
| Overijssel (2) | | 42.300 |
| • West-Overijssel | 28.200 | |
| • Twente | 14.100 | |
| Drenthe (2) | | 13.864 |
| • ZO Drenthe | 4.424 | |
| • ZW Drenthe | 5.061 | |
| • Groningen/Assen (Interprovinciaal) | 4.379 | |

Bijlage 2 – WBI tranche 1 t/m 4, Novex en versnellingsafspraken

Woningbouwimpuls, NOVEX en versnellingsafspraken leveren in totaal ruim 450.000 woningen op



Bijlage 3 – NOVEX woningbouwgebieden en Versnellingsafspraken

**€ 7,5 miljard investering in bereikbaarheid en versnelling
grootschalige woningbouw levert circa 400.000 woningen op**

● 105 versnellingsprojecten
 We investeren € 1,5 miljard in
 infrastructuur die de versnelling
 van de bouw van 207.000
 woningen mogelijk maakt door
 heel Nederland. Van Oldambt tot
 Goes, van Kampen tot Sliedrecht,
 van Sittard-Geele tot Hoorn.

