

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 694

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 november 2020

Een prettige en betaalbare woning is belangrijk voor iedereen. De gevolgen van corona in combinatie met het oplopende woningtekort maken aanvullende maatregelen om dit te realiseren extra urgent. Daarbij is breed draagvlak van groot belang, en daar hebben we met verschillende partijen afspraken over gemaakt. Ik informeer uw Kamer over de voortgang van het beleid en de extra stappen die ik zet middels twee brieven, waarbij deze brief is gericht op beleid omtrent woningbouw. In een flankerende brief zal ik u informeren over beleid omtrent betaalbaarheid en de inrichting van een volkshuisvestingsfonds.

Allereerst sta ik in deze brief stil bij mijn aanpak van het woningtekort door vergroting van het woningaanbod. Vervolgens besteed ik aandacht aan de bijdrage van woningbouw aan investeringen in de leefbaarheid en de verduurzaming van kwetsbare gebieden. Met de voorliggende brief reageer ik tevens op een aantal moties, toezeggingen en vragen.

Aanpak woningtekort

De aanpak van het woningtekort is urgent. Na vier goede jaren met een woningbouwproductie van gemiddeld 75.000 woningen, en zelfs een productie van 84.000 in 2019, waarvan 12.500 woningen door transformaties, benadrukken experts dat de flinke toename van de woningbouwproductie nog steeds niet in de pas loopt met de stijging van de behoefte. Tevens heeft het CBS eind vorig jaar de bevolkingsprognose fors opwaarts bijgesteld. Deze is wel met onzekerheden omgeven, onder meer omdat het aandeel migratie sterk afhankelijk is van externe factoren. Tegelijkertijd verwachten onder andere het EIB¹ en ABF Research² dat door belemmeringen als stikstof en de gevolgen van de coronacrisis de productie de komende jaren lager zal liggen dan de afgelopen twee jaar.

¹ <https://www.eib.nl/publicaties/arbeidsmarkt/notitie-vooruitzichten-voor-de-bouw-na-de-coronacrisis/>

ABF Research verwacht dat het tekort stijgt naar 420.000 woningen in 2025. Op basis van de meest recente prognoses zijn er op dit moment naar verwachting gemiddeld 85.000 extra woningen per jaar tot 2030 nodig om het woningtekort naar een acceptabele 2% in 2035 terug te dringen. Dit betekent, zeker gelet op de onzekerheden, dat partijen alle zeilen moeten bijzetten.

Private partijen, waaronder corporaties, zijn primair verantwoordelijk voor de investeringen in de nieuwbouw van woningen. Medeoverheden hebben, conform de Wro en Woningwet, het voortouw bij planvorming en programmering. Dit betekent dat ik alles uit de kast haal om de aanpak van het woningtekort te versnellen. Mijn focus leg ik op het versnellen en aanjagen van planvorming en investeringen via vijf lijnen, 1) generiek, 2) gebiedsspecifiek, 3) stimuleren van woningbouw door corporaties, 4) verbeteren van randvoorwaarden, aanpak van knelpunten en 5) stimuleren van woningbouw voor specifieke aandachtsgroepen.

1) Generiek versnellen en aanjagen van planvorming en investeringen

Het aanjagen van de woningbouw doe ik ten eerste met generiek beleid, door partijen te stimuleren tot versnelde planvorming en realisatie. In de Kamerbrief van februari jl.³ over de versnelling van de aanpak van het woningtekort is uw Kamer geïnformeerd over hoe ik deze inzet aanscherp vanuit het Rijk en de provincies. Het afgelopen half jaar heb ik intensief overlegd met alle provincies om de landelijke bouwopgave te vertalen naar provinciale en regionale opgaven in de komende tien jaar. De regionale verschillen in de bouwopgave zijn groot en het is belangrijk dat elke regio weet welk deel van de opgave op hen betrekking heeft. Het overleg met 7 van de 12 provincies heeft tot overeenstemming geleid over de woningbouwopgave in die provincies. Hierbij zijn afspraken gemaakt die leiden tot de bouw van ruim 150.000 extra woningen tot 2030. Voor een meer uitgebreide beschrijving van deze afspraken verwijs ik naar bijlage 1. Het overleg met de andere vijf provincies vindt in de komende weken plaats.

In de provincies waar dat nodig is heb ik afspraken gemaakt over uitbreiding van de plancapaciteit. Als uitgangspunt hanteer ik daarbij 130% plancapaciteit tot 2030 in die gebieden met de grootste opgave. 130% is daarbij niet een doel op zich, maar een middel om een grotere zekerheid te krijgen dat de benodigde woningbouwproductie gehaald kan worden. Met meer dan 100% plancapaciteit kan vertraging van plannen en planuitval opgevangen worden. Daar niet overal in Nederland een grote bouwopgave is, is ook een plancapaciteit van 130% niet altijd nodig. Voorbeelden van gebieden waar een uitzondering zou kunnen gelden zijn krimp/grensregio's en landelijke gebieden zoals delen van het Groene Hart of delen van Noord-Brabant. Met alleen het organiseren van plancapaciteit is de bouw van deze woningen nog niet verzekerd. Daarom zijn eventuele belemmeringen in de woningbouwproductie een terugkerend gespreksonderwerp. Hierbij wordt gezien hoe deze belemmeringen op te lossen zijn en welke inzet van gemeenten, provincies of Rijk hierbij nodig is. Wanneer de belemmeringen voortvloeien uit Rijksregelgeving ben ik nadrukkelijk bereid te bezien of die regelgeving kan worden aangepast.

Inzicht in plannen is essentieel om de generieke inzet op versnelling te ondersteunen en te zien waar actie nodig is. Landelijk ontstaat er een steeds beter inzicht in de totale plancapaciteit doordat de monitoring sterk is verbeterd. Hieruit blijkt ook de inspanning van provincies en gemeenten

² <https://www.abfresearch.nl/publicaties/primos-2020-rapportage/>

³ Kamerstuk 32 847, nr. 612

om de bouwproductie te verhogen. Uit de rapportage plancapaciteit van afgelopen voorjaar blijkt dat de plancapaciteit voor de periode tot 2030 met 86.000 is toegenomen⁴. Op dit moment wordt de plancapaciteit volgens de stand van oktober geïnterpreteerd. Deze ontvangt u voor het AO Bouwen. Op basis van de gevoerde gesprekken verwacht ik hierin weer een stijging te zien van de plancapaciteit.

Mijn doel is om samen met de provincies meer inzicht te krijgen in het proces van planontwikkeling tot aan de oplevering van woningen om zo ook vroegtijdig te kunnen anticiperen op vertragingen en belemmeringen. Gezamenlijk doel is om te komen tot resultaten. Daarom heb ik afgesproken met de provincies en het IPO dat we samen komen tot verbetering van de monitoring, middels een dashboard. Op basis daarvan wil ik afspraken met de provincies maken. De verbetering van monitoring is bedoeld om zicht te krijgen in de voortgang van de woningbouw. Waar sprake is van vertragingen en belemmeringen kan worden bijgestuurd en kan ook worden besloten tot beleidsaanpassingen op Rijksniveau waar die van belang zijn voor het realiseren van de regionale, provinciale en/of nationale woningbouwopgave. Hiermee geef ik tevens invulling aan de motie van het lid Terpstra⁵. Ook geef ik hiermee invulling aan de werkwijze die ik heb aangekondigd in de Kamerbrief bij de Staat van de Woningmarkt⁶, en waar ik aanvullend op 18 juni jl. een toezegging over heb gedaan, om met provincies meer grip te krijgen op de voortgang van locaties en waar versnelling mogelijk is. Met de omschreven inzet op versnelling van planvorming en realisatie door medeoverheden geef ik tevens invulling aan twee moties van de leden Ronnes en Koerhuis⁷ en een motie van de leden Koerhuis en Terpstra⁸. Ook de uitvoering van de motie van de leden Dik-Faber en Ronnes⁹ neem ik hierin mee door in te zetten op meer ruimte voor plancapaciteit, zodat kleinschalige locaties niet verdrongen worden.

Ondersteunend aan deze inzet met provincies heb ik dit voorjaar een bijdrage aangekondigd aan versterking van de capaciteit aan kennis en expertise op het lokale niveau door middel van flexpools om de planvorming en realisatie te versnellen. Hiervoor heb ik € 30 miljoen via provincies beschikbaar gesteld.

Met de woningbouwimpuls lever ik een concrete bijdrage aan de versnelling of realisatie van woningbouwlocaties met een substantiële omvang. Gezien de grote woningbouwopgave en de grote belangstelling voor de impuls heb ik de tweede tranche versneld opengesteld op 26 oktober 2020. In september heb ik € 290 miljoen (bijna € 350 miljoen inclusief BTW) toegekend op basis van het unanieme advies van de externe Toetsingscommissie. Hiermee ondersteun ik de (versnelde) realisatie van ruim 51.000 woningen. 65% van de woningen valt binnen het betaalbare segment. De middelen voor de tweede tranche zullen in februari 2021 worden toegekend. Er is € 225 miljoen inclusief BTW beschikbaar voor deze tranche. Hiermee draag ik concreet bij aan snelle realisatie van grotere en complexe woningbouwlocaties die anders niet of later beschikbaar komen, en het vergroten van het aantal betaalbare woningen.

⁴ De totstandkoming van dit aantal en onzekerheden rondom dit aantal zijn te lezen in de rapportage inventarisatie plancapaciteit april 2020, welke afgelopen voorjaar naar de Tweede Kamer is verzonden.

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 657

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 653

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 623

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 614

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 659

¹⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 613

Naast de woningbouwimpuls draag ik ook met de transformatiefaciliteit bij aan de versnelling van woningbouwprojecten met minimaal 50% betaalbare woningen. Deze faciliteit biedt voorfinanciering aan transformatieprojecten die in principe wel rendabel zijn, maar hoge kosten en risico's kennen in de voorbereidingsfase. De eerste beschikbare € 38 miljoen aan voorfinanciering is al geheel in voorbereiding of toegekend aan projecten, waarmee in totaal de versnelde bouw van circa 4000 woningen wordt gefinancierd. Daarom heb ik hier € 20 miljoen extra voor beschikbaar gesteld, waarmee naar verwachting de bouw van nog eens enkele duizenden woningen versneld kan worden. Daar de transformatiefaciliteit een revoluerend karakter heeft verwacht ik op termijn meer projecten op deze manier te kunnen versnellen.

2) Gebiedsspecifiek versnellen en aanjagen van planvorming en investeringen

De grote regionale verschillen vragen naast een generieke aanpak ook om specifieke inzet van het Rijk op gebiedsniveau om gericht de woningbouw te stimuleren waar dat het meest urgent is. Er zijn 14 gebieden geïdentificeerd waar het kabinet meer regie op verstedelijking wil nemen. Het kabinet wil in ieder geval voor deze gebieden op korte termijn tot concrete (investerings-)afspraken komen. Deze maatregelen passen in het NOVI-perspectief van het Stedelijk Netwerk Nederland, met het zoveel mogelijk benutten van de bestaande stedelijke omgeving in Nederland: benutten van plekken rond bestaande OV-knopen en infrastructuur maar ook waar nodig inzetten op benodigde schaa sprongen in de (OV)-infrastructuur).

Tabel 1

Regio	Gebied(en)
Metropoolregio Amsterdam ¹ Zuidelijke Randstad ¹	Havenstad, MRA West, MRA Oost Rotterdam Oostflank, Den Haag CID, Oude Lijn Leiden-Dordrecht
Regio Utrecht ¹ Stedelijk Gebied Eindhoven ¹ Brabantse Stedenrij	Utrecht Zuidwest Eindhoven Knoop XL N.t.b.
Gemeente Groningen ¹ Regio Arnhem/Nijmegen ¹ Zwolle	Suikerunieterrein en Eemskanaalzone Nijmegen Kanaalzone en Stationsgebied Spoorzone

¹ Tevens woondealregio's

Naar verwachting kunnen er binnen deze 14 gebieden, afhankelijk van randvoorwaardelijke investeringen, circa 580.000 woningen gerealiseerd worden.

Zoals in de aanbestedingsbrief van de Nationale Omgevingsvisie (Kamerstuk 34 682, nr. 53) is beschreven zal worden gekeken naar de inzet van de gronden die in beheer zijn bij de Rijksvastgoedhoudende diensten. De opgaven spelen landelijk en daarom wordt onderzocht of het Rijk als onderdeel van de versterkte regiefunctie ook elders als partner van en in de regio bij kan dragen aan (toekomstige) gebiedsontwikkelingen door de inzet van grond in combinatie met versterking van het ruimtelijk instrumentarium, en waar nodig met kennis en kunde, in prioritaire gebieden. Het kabinet zal de risico's en financiële randvoorwaarden die aan de orde zijn bij een dergelijk actief grondbeleid de komende maanden onderzoeken en dan tot een definitief besluit komen. Onderdeel van dit onderzoek is de mogelijke totstandkoming van een Rijksontwikkelbedrijf. De eerste stappen in het onderzoek zijn gezet. Ik verwacht in het tweede kwartaal van 2021 tot een afronding te komen.

Bijzondere aandacht heeft uw Kamer voor de locaties Rijnenburg en Zuidplaspolder. Met de regio Utrecht wordt samengewerkt aan een integrale verstedelijkingsstrategie voor de gehele regio. Hierover wordt u geïnformeerd na de bestuurlijke overleggen MIRT, eind november. Daarnaast werkt de gemeente Utrecht aan een quickscan Rijnenburg, om inzicht te geven in de mogelijkheden en kosten van de ontwikkeling van Rijnenburg. De planning is dat deze ook dit jaar afgerond en aan uw Kamer verzonden wordt. Met betrekking tot de Zuidplaspolder lopen er onderhandelingen tussen de bij het gebied betrokken partijen over onder andere participatie in de grondbank. Deze onderhandelingen lopen nog, de inhoud hiervan betreft vertrouwelijke en marktgevoelige informatie waarover ik u op dit moment niet verder kan inlichten.

3) Stimuleren woningbouw door corporaties

Naast mijn generieke en gebiedsspecifieke aanpak zet ik ook gericht in op het aanjagen van woningbouw door corporaties. Zij hebben immers een essentiële rol in de voortgang van de bouw van met name betaalbare woningen, maar woningbouw door corporaties is de afgelopen jaren fors achtergebleven bij wat nodig is. De korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen draagt bij aan meer woningbouw door corporaties. Om de heffingskorting te ontvangen moeten de woningen uiteraard wel tijdig gerealiseerd worden. In mijn Kamerbrief over verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de coronacrisis¹¹ heb ik u geïnformeerd over mijn bestuurlijke afspraken met Aedes en VNG om in totaal 150.000 betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren, waarvan 25.000 woningen per jaar in de komende twee jaar. Met deze afspraken en de gezamenlijke aanpak ervan geef ik ook invulling aan de toezegging die op 19 februari jl. is gedaan om te bezien wat gedaan kan worden om te zorgen dat woningcorporaties een groter deel van hun geplande woningbouw gaan realiseren. Ook heb ik toen aangekondigd om een gezamenlijke taskforce met bestuurders in te stellen om de voortgang te monitoren. Deze taskforce zal binnenkort van start zal gaan.

4) Verbeteren van randvoorwaarden, aanpak van knelpunten

De effectiviteit van het aanjagen van de woningbouw op alle niveaus en met alle partijen is mede afhankelijk van de randvoorwaarden waarbinnen partijen opereren. Om deze randvoorwaarden te verbeteren draag ik waar ik kan bij aan het oplossen van knelpunten waar deze zich voordoen. Ook beoog ik met het verbeteren van de randvoorwaarden bij te dragen aan de bouw van een goede kwaliteit van woningen die aansluit bij de behoefte van mensen die een woning zoeken.

Corona

In mei¹² en september¹³ heeft uw Kamer reeds brieven van mij ontvangen waarin ik mijn aanpak van de gevolgen van de coronacrisis voor de woningbouw heb geschetst. Mijn beleid is erop gericht om te zorgen dat de bouw kan blijven bouwen, om zo vertraging in het terugdringen van het woningtekort zoveel mogelijk tegen te gaan. De stappen die daarin zijn gezet en ook eerste resultaten heb ik al geschetst ten aanzien van de flexpools, ik kom later in deze brief afzonderlijk terug op de eerste resultaten ten aanzien van de huisvesting van kwetsbare groepen. In mijn

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 681

¹² Kamerstuk 32 847, nr. 650

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 681

brief van 15 september heb ik aangegeven dat ik voorafgaand aan het wetgevingsoverleg inzake het begrotingsonderdeel wonen en ruimte (hoofdstuk VII), een eerste verkenning aan u toe zou zenden over contouren van een doorbouwgarantie. Dit rapport vindt u bijgevoegd bij deze brief¹⁴. De komende maanden werk ik de contouren eerst verder uit. Daarbij zullen ook de financiële risico's en budgettaire impact in kaart worden gebracht, zodat deze kunnen worden meegewogen in het besluit al dan niet tot de invoering van een garantieregeling over te gaan. Het is noodzakelijk hier eerst een goed inzicht in te verkrijgen. Een garantieregeling is een vergaand instrument waarbij het Rijk nieuwe risico's op zich neemt en daarmee weghaalt uit de markt. Het instrument kan daardoor tot verstoring in de markt leiden. Implementatie van een doorbouwgarantie voor nieuwbouwwoningen kan dan ook alleen maar aan de orde zijn wanneer de woningbouwproductie als gevolg van de coronacrisis op grote schaal dreigt in te zakken. Vraaguitval hoort daarbij tijdelijk van aard te zijn. Op dit moment is daar gelukkig geen sprake van.

Stikstof

Een belangrijke stap in de aanpak van de gevolgen van stikstof voor de voortgang van de woningbouw is gezet met de aanbidding van het wetsvoorstel Stikstofreductie en Natuurverbetering aan de Tweede Kamer. Het gaat hierbij onder meer om een vrijstelling van de natuurvergunningsplicht voor bouwactiviteiten in de bouw- en sloopfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. Deze vrijstelling maakt vergunningverlening voor onder andere de bouw van woningen makkelijker. Het kabinet reserveert in totaal € 1 miljard in de periode 2021–2030 om deze vrijstelling mogelijk te maken. Hiervan is € 300 miljoen in de periode 2021–2023 en € 200 miljoen in de periode 2024–2030 gereserveerd voor stikstof reducerende maatregelen binnen de bouwsector. De resterende € 500 miljoen in de periode 2024–2030 is gereserveerd voor aanvullende maatregelen in of buiten de bouw. Dit om te borgen dat de doelstelling van de structurele aanpak ook wordt gehaald bij onvoorziene ontwikkelingen. Het Rijk maakt afspraken met de bouwsector over reductie en bijbehorende maatregelen, gericht op onder meer emissiearme werk- en voertuigen en de ontwikkeling van emissiearme bouw en bouwlogistiek met toepassing van bijvoorbeeld prefab, digitalisering en bouw hubs.

Innovatie

Innovatie is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw te realiseren met aandacht voor belangrijke kwalitatieve aspecten als duurzaamheid, ruimtelijke inpasbaarheid, gezondheid en leefbaarheid. Via industrialisatie en conceptueel bouwen, waarin (delen van) de woningen in de fabriek worden geprefabriceerd en op de bouwplaats worden afgebouwd, kan bijvoorbeeld beter aan verschillende eisen worden voldaan, terwijl dit tegelijkertijd de betaalbaarheid en de snelheid ten goede komt. Er is echter meer massa en continuïteit nodig om de bouwkosten op grotere schaal omlaag te brengen en de productie te versnellen. In de komende periode zal ik samen met de koplopers uit het veld de mogelijkheden van opschaling verkennen en daar samen met corporaties, marktpartijen, de medeoverheden en andere betrokken partijen werk van maken.

Innovatie in de ontwerp, bouw- en technieksector heb ik de afgelopen jaren bovendien ondersteund via een intensieve samenwerking met partijen uit de sector in de Bouwagenda. De Bouwagenda loopt formeel dit jaar af. De samenwerking die in gang is gezet wil ik voortzetten en

¹⁴ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

stevig borgen. Dat wordt nu in samenspraak met de relevante stakeholders uit de sector vormgegeven. Binnen de maatregelen gericht op stikstofreductie zal er eveneens aandacht zijn voor innovatie richting een emissiearme sector. Hiermee reduceren we de uitstoot van stikstof en CO₂. Bovendien draagt dit bij aan een efficiënter bouwproces wat de doelstellingen voor woningbouw ook ondersteunt.

5) Stimuleren woningbouw voor specifieke aandachtsgroepen

Om het woningtekort terug te brengen is alleen het versneld realiseren van grote aantallen nieuwe woningen niet voldoende. Het bouwen van de juiste woningen die aansluiten bij de behoefte van mensen is minstens zo belangrijk. Daarom heb ik bij mijn generieke inzet op het aanjagen van planvorming en investeringen ook aandacht voor het type woningen en het soort locaties dat wordt gerealiseerd, alsook voor de groepen mensen waarvoor gebouwd wordt. Dat komt naar voren in de focus van mijn bijdrage via de woningbouwimpuls op betaalbaarheid. Maar voor specifieke aandachtsgroepen die harder worden geraakt door het woningtekort, en waarvoor het extra urgent is om snel extra te bouwen, doe ik meer. Daarom richt ik ten eerste een deel van de middelen uit de woningbouwimpuls op extra huisvesting voor kwetsbare groepen en ouderen, en stel ik daar het komende jaar additionele middelen voor beschikbaar. Ten tweede stimuleer ik naast versnelling van de reguliere woningbouw de bouw van flexwoningen, die een specifieke oplossing bieden voor de korte termijn, met name ook voor groepen die met spoed een woning nodig hebben. Tenslotte zet ik in op extra woningbouw voor starters. Op deze inzet voor aandachtsgroepen middels de woningbouw ga ik hieronder nader in. In mijn flankerende Kamerbrief informeer ik u over aanvullende maatregelen die bijdragen aan de bredere betaalbaarheid van de bestaande voorraad.

Stimuleren huisvesting kwetsbare groepen

In 2021 zet ik de stimulans voort voor de bouw van (flexibele) huisvesting voor kwetsbare groepen, zoals dak- en thuisloze mensen, arbeidsmigranten, statushouders en andere spoedzoekers. Ik stel hiervoor nog eens € 50 miljoen beschikbaar uit het budget van de woningbouwimpuls als specifiek onderdeel binnen het stimuleren van de woningbouw. Goede huisvesting is belangrijk in tijden van economische onzekerheid en om het risico op verspreiding van het virus te verkleinen, zoals ook het advies van de commissie Roemer over arbeidsmigranten benadrukt. Ook draagt de stimulans bij aan de taakstelling voor gemeenten om statushouders te huisvesten en om de groei van het aantal dak- en thuisloze mensen van de afgelopen jaren op te vangen. Voor de huisvesting van de meest kwetsbare groepen heb ik in mei dit jaar al € 50 miljoen beschikbaar gesteld om plannen te versnellen. Om ervoor te zorgen dat de middelen ook ingezet worden waar de druk het hoogst is, zijn gemeenten via een aantal lopende programma's benaderd om voorgenomen projecten voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen aan te leveren waarbij de financiering een knelpunt is. Nog dit jaar ontvangen 59 gemeenten een financiële bijdrage voor de (flexibele) huisvesting van dak- en thuisloze mensen, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Hier kan bijvoorbeeld transformatie van bestaande gebouwen als winkels en kantoren en de toepassing van flexwoningen onderdeel van zijn. Op korte termijn kunnen daarmee bijna 12.400 woningen/woonplekken worden gerealiseerd. De regeling voor 2021 moet nog worden uitgewerkt. Deze regeling is bedoeld voor alle gemeenten. Ik zal uw Kamer daarover op een later moment informeren.

Voor volgend jaar stel ik € 20 miljoen beschikbaar voor het stimuleren van geclusterde woningen voor ouderen. Deze middelen zijn bedoeld om geplande projecten naar voren te halen of een laatste zetje te geven. Hiermee geef ik invulling aan de motie van het lid Van Otterloo (50PLUS) tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen (Kamerstuk 35 570 IX, nr. 24). Tevens geef ik uitvoering aan de motie van de leden Marijnissen en Heerma om de bouw van kleinschalige zorginstellingen te versnellen (Kamerstuk 35 570, nr. 20). Meer passende woningen voor ouderen is een grote maatschappelijke opgave. Volgens de commissie Bos (Toekomst zorg thuiswonende ouderen) moeten er in 2030 70.000 extra geclusterde woningen gerealiseerd zijn. We kunnen het ons niet veroorloven dat die opgave vertraging oploopt door economische onzekerheid. Daarom is het belangrijk om vanuit het Rijk de bouw van geclusterde woonvormen te ondersteunen via een financiële tegemoetkoming voor algemene voorzieningen zoals de ontmoetingsruimte. In gesprekken met investeerders wordt de financiering van dergelijke voorzieningen namelijk als voornaamste financiële knelpunt opgegeven, terwijl ze wel kenmerkend zijn voor deze woonvorm. We stellen een stimuleringsregeling in van € 20 miljoen uit het budget van de woningbouwimpuls beschikbaar om deze projecten versneld te realiseren, waarbij uitvoerbaarheid een voorwaarde is. Zowel corporaties als marktpartijen komen hiervoor in aanmerking. Beide partijen zijn nodig om de opgave te halen. Met een dergelijke regeling wordt tegemoetgekomen aan het gat dat is ontstaan tussen thuis wonen en het verpleeghuis.

Flexwonen

Naast versnelling van reguliere woningbouw biedt flexwonen een specifieke oplossing die op korte termijn al kan helpen in het terugdringen van de woningnood, met name ook voor groepen waar met spoed extra woningen voor nodig zijn. In mei 2019 heb ik daarom de stimuleringsaanpak flexwonen geïntroduceerd, waarmee ik de bouw van flexwoningen faciliteer. Ik heb daarnaast in verschillende woondeals concrete afspraken gemaakt over flexwoningen¹⁵, waarmee ik ook invulling heb gegeven aan motie de leden Van Eijs en Ronnes¹⁶. En ik heb met Aedes en de VNG afgesproken dat in de komende 2 jaar 10.000 flexwoningen door corporaties worden gerealiseerd. In 2018 werden er nog 3.600 flexwoningen gerealiseerd. In het registratiesysteem van het Expertisecentrum Flexwonen zien we dat de teller tot en met begin oktober 2020 op ruim 5.000 flexwoningen staat. Ik verwacht dat de productie van flexwoningen de komende jaren verder zal toenemen.

Bij het zoeken naar geschikte locaties voor flexwoningen zijn lokale en regionale vraagstukken leidend. Het PBL heeft in dat kader het bijgevoegde rapport «Ruimte voor flexwoningen» opgesteld, waarin een eerste ruimtelijk afwegingskader voor het vinden van locaties voor tijdelijke woonruimte is geformuleerd. Deze studie geeft invulling aan de motie van de leden Van Eijs en Koerhuis¹⁷ en neem ik mee in het vervolg van de stimuleringsaanpak flexwonen. Aanvullend is onlangs in lijn met de motie van het lid Van Eijs¹⁸ een platform¹⁹ van het Expertisecentrum gereali-

¹⁵ In de woondeals Stedelijk Gebied Eindhoven, Zuidelijke Randstad, Metropoolregio Amsterdam en regio Arnhem-Nijmegen zijn concrete afspraken opgenomen over het toevoegen van flexwoningen. Ook de betrokken partijen bij de woondeal Utrecht ontwikkelen initiatieven om de bouw van dit type woningen aan te jagen.

¹⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 601

¹⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 666

¹⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 538

¹⁹ www.123flexwonen.nl

seerd waar spoedzoekers in het bestaande aanbod aan flexwoningen kunnen zoeken naar beschikbare woonruimte. De gewijzigde motie van het lid Krol²⁰ vraagt eveneens aandacht voor de mogelijkheden van het bouwen en verhuren van minihuizen door particulieren op eigen grond. Dit is een particuliere aangelegenheid en naar het zich laat aanzien, zijn er in ieder geval geen juridische belemmeringen die deze ontwikkeling in de weg staan.

Woningbouw voor starters

Tevens heb ik bij mijn inzet op versnelling van woningbouw aandacht voor de positie van starters. Om woningbouw specifiek voor deze groep extra te stimuleren is eind september tijdens de week van de starter een onderzoek gepubliceerd door Platform31²¹ met daarin een aantal maatregelen die gemeenten kunnen nemen om de woningbouw voor deze groep te vergroten. In deze publicatie wordt ook aandacht besteed aan alternatieve financieringsvormen voor starters zoals koopgarant. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie van de leden Ronnes en Beckerman²².

Investeren in leefbaarheid en verduurzaming van kwetsbare gebieden

De aanpak van het woningtekort door de woningvoorraad flink uit te breiden is een cruciaal onderdeel van mijn inzet om prettig en betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk te maken. Maar in de afgelopen tijd is terecht ook steeds meer aandacht ontstaan voor het belang van investeren in leefbaarheid en het verduurzamen van kwetsbare gebieden om aan dat doel bij te dragen. In de voorbereiding en uitvoering van de zes woondeals en in de gesprekken die ik nu met de 12 provincies voer over de woningbouw komt dit ook sterk naar voren. Woningbouw speelt namelijk een belangrijke rol bij het investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de slechtste delen van de woningvoorraad. Publieke en private partijen vragen ook in het bijzonder mijn aandacht voor de rol van woningbouw bij de aanpak van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden. Hoewel ook woningcorporaties en grotere verhuurders hierbij voor een forse opgave staan, gaat het in dit verband met name om de aanpak van particuliere woningen.

Tegen deze achtergrond verbind ik inzet op woningbouw aan het eind vorig jaar gestarte interbestuurlijke Programma Leefbaarheid en Veiligheid, en aan mijn beleid gericht op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad (o.a. aardgasvrije wijken). Ook verbind ik deze inzet aan de inrichting van een volkshuisvestingsfonds, zoals omschreven in mijn flankerende Kamerbrief. Daarnaast speelt de problematiek van leefbaarheid in combinatie met de urgentie van verduurzaming ook in andere gebieden, en dan met name aan de grenzen van ons land in regio's waar veelal sprake is van bevolkingsdaling. In verschillende regiodeals wordt hier samen met de regio gewerkt aan een integrale gebiedsaanpak, waar investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad expliciet onderdeel van uitmaken. De heer van der Molen vroeg daar in de begrotingsbehandeling nog expliciet aandacht voor. Ik heb de Kamer reeds laten weten dat ik het tot nu toe gevoerde generieke Rijksbeleid met betrekking tot grens/krimpregio's wil doorontwikkelen in de richting van meerjarige interbestuurlijke partnerschappen.

²⁰ Kamerstuk 35 300 VII, nr. 82

²¹ <https://www.platform31.nl/publicaties/starters-op-de-woningmarkt>

²² Kamerstuk 35 000 VII, nr. 51

Het interbestuurlijke Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt uitgevoerd langs twee sporen: 1) een gebiedsspecifieke, integrale aanpak van 16 stedelijke vernieuwingsgebieden (waaronder Rotterdam Zuid) en 2) een verkenning van nieuwe handelingsperspectieven voor andere gebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Hieronder ga ik in op de wijze waarop ik met inzet op woningbouw bijdraag aan deze sporen.

1) Gebiedsspecifieke, integrale aanpak van 16 stedelijke vernieuwingsgebieden

Vervanging en verduurzaming van de slechtste delen van de woningvoorraad kan niet altijd rendabel worden uitgevoerd, vanwege bijvoorbeeld benodigde investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen, en vanwege de gewenste betaalbaarheid van vervangende nieuwbouw. In de afgelopen periode zijn vanuit de Regio-enveloppe en de Woningbouwimpuls middelen voor een aantal van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden beschikbaar gekomen, waarbij vervanging en verduurzaming van de slechtste delen van de woningvoorraad onderdeel is van de aanpak. Er is ongeveer € 200 miljoen uit de regio-enveloppe naar zes stedelijke vernieuwingsgebieden gegaan. Binnen de eerste tranche van de Woningbouwimpuls is ongeveer € 90 miljoen toegekend aan vier gemeenten voor vijf woningbouwprojecten die bijdragen aan leefbaarheid en verduurzaming binnen één van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden.

2) Verkenning handelingsperspectieven met problematiek leefbaarheid en veiligheid

Zoals ik in mijn brieven van 28 oktober 2019 en 31 maart 2020 aan Uw Kamer heb aangegeven, alsook in mijn flankerende brief met betrekking tot de inrichting van een volkshuisvestingsfonds, ondersteun ik de hierboven beschreven aanpak -zowel in de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden als in andere aandachtsgebieden – met een brede verkenning naar handelingsperspectieven voor een gebiedsgerichte aanpak van leefbaarheid, waarin ook vervanging en verduurzaming van de slechtste delen van de woningvoorraad een cruciale rol speelt. Daarmee kom ik ook tegemoet aan de motie van het lid Van der Molen²³. Een nadere toelichting op deze verkenning vindt u in bijlage 2²⁴.

Tot slot

We hebben het afgelopen jaar resultaat geboekt met woningbouwplannen en het realiseren van woningen. We zijn er echter nog niet. Mijn inzet met alle betrokken partijen op het stimuleren en aanjagen van de woningbouw, zowel voor de aanpak van het woningtekort als om te investeren in leefbaarheid en verduurzaming van kwetsbare gebieden, gaat daarom de komende tijd onverminderd door. Over nadere stappen zal ik u informeren.

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

²³ Kamerstuk 35 570 VII, nr. 20

²⁴ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.