

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1209

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 oktober 2024

Wonen is voor veel mensen een bron van zorgen en onzekerheid: veel mensen zijn op zoek naar een woonplek. Er is een woningtekort van circa 400.000 woningen en dit tekort neemt toe. In het Regeerprogramma is opgenomen dat het kabinet samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties aan de slag gaat om woningbouw te versnellen en alle mogelijkheden van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving beter te benutten. In deze brief licht ik toe welke stappen ik zet om 1) de woningbouw te versnellen, 2) de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving beter te benutten en 3) actief regie te voeren op de voortgang van de woningbouw met de bestuurlijke overleggen Woondeals met provincies, gemeenten en corporaties.

In de bestuurlijke overleggen Woondeals heb ik kennisgemaakt met de provincies, verschillende gemeenten en corporaties. Ik sprak een corporatie actief in een grootstedelijk gebied met meer dan 80.000 actieve woningzoekenden en slechts 9.000 vrijkomende woningen per jaar. Vergelijkbare signalen hoorde ik in andere provincies. In de woondeals zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen, de locaties en voor wie er moet worden gebouwd. We constateerden dat ondanks alle inspanningen, de afgesproken aantallen woningen in de woondealafspraken in 2022 en 2023 in veel regio's niet gehaald zijn.

Het versnellen van processen en procedures is noodzakelijk voor het realiseren van 100.000 woningen per jaar. Deze opgave is urgent, tegelijkertijd strijden andere belangen om de voorrang met een claim op schaarse ruimte. De keuze om woningen te bouwen mag geen resultante zijn, nadat andere ruimtelijke keuzes zijn gemaakt. Woningbouw behoeft meer prioriteit. Ik ga de stapeling van lokale regels en procedures aanpakken en de regeldruk verminderen. Daarnaast ga ik, naast nieuwbouw, bestaande gebouwen benutten om nieuwe woningen te realiseren. Want iedere woning is er één. Momenteel wordt circa vijftien tot twintig procent van de woningbouwopgave gerealiseerd door beter

gebruik te maken van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving. Ik introduceer vanaf nu een aanpak waarin hierbij het leidende principe «ja, tenzij» centraal staat.

Ik werk samen met alle partijen die bijdragen aan het doel om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren: medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Met hen zal ik medio december afspraken maken bij de Woontop zoals aangekondigd in het Hoofdpijnenakkoord en Regeerprogramma en in lijn met de motie van de leden Welzijn en De Hoop¹. Momenteel worden ook de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, Woonbond en de VNG herijkt. Ondertekening is beoogd bij de Woontop. De afdwingbare afspraken van de Woontop dragen bij aan het jaarlijks realiseren van 100.000 nieuwe woningen, aan het financieel haalbaar maken van deze opgave en aan de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Bij de Woontop maak ik ook afspraken over het versnellen van de bouwtijd en het beter benutten van de bestaande gebouwen. In deze brief schets ik de hoofdlijnen voor de afspraken die ik wil maken over deze twee laatstgenoemde onderwerpen.

1. Versnellen van de woningbouw

We zien dat er de afgelopen maanden door de medeoverheden al veel inzet is geweest om de woningbouw te versnellen (bijv. met de Startbouwimpuls, parallel plannen etc.). Woningbouwprojecten lopen nog te vaak vast in lange procedures, gebrek aan locaties of de stapeling aan (lokale) regelgeving waaraan moet worden voldaan. Dit is een van de redenen dat de realisatie van woningen lang duurt en de bouwkosten hoog zijn. Het proces voor de bouw van een woningbouwontwikkeling, van initiatief tot realisatie, duurt gemiddeld tien jaar.

Voor individuele regelgeving of beperkingen zijn – afzonderlijk bezien – goede redenen. Het gaat over de bescherming van de gezondheid en veiligheid van toekomstige bewoners, om noodzakelijke verduurzaming, en om het behoud van een goede leefomgeving. Gecombineerd dragen deze er echter aan bij dat woningbouw te complex en duur wordt. De urgentie van het woningtekort vraagt dat we eerder gemaakte keuzes opnieuw tegen het licht houden om handelingsperspectief te bieden. Uitgangspunt daarbij is: hoe kan het wel?

Samen met betrokken partners zet ik in op het komen tot vermindering van belemmeringen voor de woningbouw, door waar mogelijk de regels te vereenvoudigen, of zelfs te schrappen. Voor een deel vraagt dit aanpassing van regelgeving om conflicterende, tegenstrijdige en overbodige bouw- en ruimtelijke regels te schrappen en procedures te versnellen. Andere belemmeringen kunnen aangepakt worden zonder aanpassing van regelgeving.

a. Wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting

Een aantal voorstellen voor versnelling van processen en procedures is al in gang gezet met de indiening van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) bij uw Kamer. Dit wetsvoorstel en de voorgenomen onderliggende regelgeving voorziet in een versnelling van de beroepsprocedures bij onder meer besluiten over woningbouw door beroep in één instantie; uitspraak door de afdeling bestuursrechtspraak binnen zes maanden; versnelde behandeling van beroep en indiening van beroepsgronden binnen de beroepstermijn. In het Hoofdpijnenakkoord

¹ Kamerstukken II, vergaderjaar 2023–2024, 32 847, nr. 1146

en het Regeerprogramma is aangegeven dat de regering inzet op het verder brengen van dit wetsvoorstel.

In het kader van dit wetsvoorstel wil ik een aantal aanpassingen doen ten opzichte van de eerder ingezette koers. Op korte termijn zal ik een tweede nota van wijziging op het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting indienen. Deze nota van wijziging zal vooral technische aanpassingen bevatten. De inhoudelijke aanpassingen die ik wil doen hebben betrekking op het onderliggende besluit. In het besluit zal ik invulling geven aan de afspraak uit het Hoofdlijnenakkoord om ervoor te zorgen dat er tweederde betaalbaar wordt gebouwd en er 30 procent sociale huur in de nieuwbouw wordt gerealiseerd met ruimte voor gebiedsdifferentiatie. Daarnaast verken ik nog een aantal mogelijkheden om de realisatie van woningbouw te versnellen. Hier zal ik nader op ingaan bij het aanbieden van de nota van wijziging.

b. Programma STOER: «Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving»

Ik start een programma om tegenstrijdige en overbodige regelgeving te schrappen, onder de naam STOER («Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving»). Het programma STOER betreft een aanpak en samenwerking met andere departementen, medeoverheden en de sector. Hoofddoel van het programma is om sneller nieuwe woningen te realiseren door conflicterende, tegenstrijdige en overbodige bouw- en ruimtelijke regels te schrappen en procedures te versimpelen. Hieronder valt ook het schrappen van nationale koppen uit bestaande wetgeving en het verlagen van de administratieve lasten. Regelgeving wordt aangepast als dit bijdraagt aan verdere versnelling. Er komen geen nieuwe, nationale koppen op Europees beleid en bestaande koppen worden waar mogelijk geschrapt. Er komen, zoals in het Regeerprogramma is aangegeven, bijvoorbeeld geen verplichte labelsprongen voor koopwoningen. Ook komen er geen verplichte (hybride) warmtepomp bij vervanging van de verwarmingsketel of nieuwe, nationale duurzaamheidsregels bovenop Europese regelgeving voor de nieuwbouw, tenzij het de invulling van Europese richtlijnen en bestaande afspraken betreft. We kijken naar de (bouwtechnische) eisen die we stellen aan de woning zelf en ook naar de ruimtelijke voorwaarden die bij woningbouw komen kijken (door bijvoorbeeld mogelijke beperkingen die voortvloeien uit andere ruimtelijke opgaven). Kansen voor versnellen liggen ook bij het creëren van ruimte voor innovatie en standaardisatie in de bouw. De afstemming doe ik graag met de sector en medeoverheden en vraag daarbij gericht om input. Een externe klankbordgroep kan helpen en inspireren om met oplossingen te komen.

c. Versnellen van procedures door anders werken in de praktijk

Niet voor alle versnellingen is aanpassing van wetgeving nodig. Het is ook mogelijk om procedures te versnellen door in de praktijk anders te werken. Daar kunnen partijen per direct mee starten. In het Regeerprogramma is aangegeven dat we de tijd tussen de planvorming en daadwerkelijke bouw van (transformatie)woningen versnellen. Dit doen we door de regie te versterken en tegelijkertijd in samenhang daarmee de processen en procedures voor woningbouw te versnellen. Bij het versnellen van processen en procedures gaat het om parallel plannen, versterken van uitvoeringscapaciteit, meer ruimte voor de stem van de

woningzoekenden en om standaardisatie benodigd voor het opschalen van (industriële) woningbouw.^{2 3}

Het parallel plannen is in het Regeerakkoord geïntroduceerd als de «nieuwe norm». Hiermee worden fases in het bouwproject meer gelijktijdig, in plaats van na elkaar, uitgevoerd. Het proces voor de bouw van een woning – van initiatief tot realisatie – duurt nu gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld slechts twee à drie jaar in beslag neemt. Dat moet en kan sneller, met name in de planfase: er moet sneller worden vergund wat gebouwd kan worden, en sneller worden gebouwd wat vergund is. Uit pilots die het afgelopen jaar zijn gehouden blijkt dat door parallel plannen de planontwikkeling met enkele jaren kan worden ingekort, het leidt soms zelfs tot verkorting van zes naar twee jaar. Het sturen op doorlooptijden wordt een standaardvoorwaarde bij gebiedsontwikkelingen en projecten waarbij het Rijk betrokken is, en waarvoor Rijksmiddelen worden ingezet.

In het Regeerprogramma is ook aangegeven dat we de uitvoeringskracht versterken. Hierbij hoort het slimmer inzetten van capaciteit door kennis delen, standaardiseren en digitaliseren, samenwerking tussen gemeenten en tussen overheid en markt. Het doel is om meer te doen met bestaande capaciteit. Nu wordt er € 600.000 vanuit het Rijk beschikbaar gesteld aan gemeenten (via de VNG) voor voorbeeldinitiatieven. Met de flexpools is reeds € 90 miljoen beschikbaar gesteld, die deels de komende tijd nog besteed kan worden. Ook daarna blijf ik de uitbreiding van capaciteit bij medeoverheden financieel ondersteunen. Zij ontvangen een realisatiestimulus die naar eigen inzicht kan worden ingezet, waaronder voor het versterken van de uitvoeringskracht. Daarnaast is er initiatief en bekostiging vanuit gemeenten zelf. Binnen mijn mogelijkheden zal ik mij maximaal inzetten om de gelddruk te verminderen.

Om de afspraken uit de woondeals te realiseren, voeren we niet alleen het gesprek over landelijke en lokale belemmeringen voor de woningbouw. Ook werken we via onder andere de regionale versnellingstafels met marktpartijen en corporaties aan hoe het wel kan door gezamenlijk oplossingen te zoeken en doorbraken te creëren in concrete projecten.

2. Beter benutten bestaande gebouwen en omgeving

Om het woningtekort terug te dringen is het van belang dat we ook beter gebruik maken van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving om sneller woonplekken te realiseren voor de vele woningzoekenden.⁴ We werken aan maatregelen om het eenvoudiger te maken om woningen toe te voegen door het plaatsen van mantelzorgwoningen, optoppen, splitsen, boerenerven te benutten en door transformatie. Met deze benutting en het toevoegen van meer woningen op de kavel leveren we extra woonruimte op. Tegelijkertijd draagt dat bij aan het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in wijken en dorpen. En transformatie en splitsen bieden kansen om het gebouw te verduurzamen, waarmee de woonlasten worden verlaagd.

Daarnaast gaan we de vierkante meters die er zijn slimmer gebruiken. Dit betekent meer woonplekken in de bestaande woningen realiseren door woningen te delen en hospitaverhuur te stimuleren. Door het samen-

² Kamerstukken II 2023/2024, 32 847, nr. 1159

³ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 993 met bijlage

⁴ Eerdere Kamerbrieven over beter benutten bestaande gebouwen zijn van 17 mei 2023 (Kamerstukken II, vergaderjaar 2022–2023, 32 847, nr. 1038) en 30 januari 2024 (Kamerstukken II, vergaderjaar 2023–2024, 32 847, 1135).

wonen van mensen in één woning te faciliteren, verbeteren we de doorstroming en spelen we extra woonplekken vrij. Ook het onder voorwaarden toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen en het bestrijden van leegstand moet bijdragen aan het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving.

a. Inzet van middelen, bestuurlijke afspraken en NPLV

Dit kabinet heeft € 5 miljard beschikbaar gesteld tot en met 2029 om woningbouw te ondersteunen door middel van onder andere de realisatiestimulans, woningbouwimpuls en gebiedsbudgetten. Ik ga de financiële middelen voor beter benutten uitbreiden door de in het Regeerprogramma aangekondigde realisatiestimulans ook in te zetten voor de realisatie van nieuwe woningen via het beter benutten van bestaande gebouwen. Dit betekent dat gemeenten ook een bedrag per woning ontvangen voor een betaalbare woning die bijvoorbeeld wordt gerealiseerd via optoppen.

Ook in de Woondeals maak ik aanvullende regionale afspraken maken over de bouw van woningen via het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving, bijvoorbeeld door afspraken over ondersteuning en kennisdeling. Op de regionale versnellingsstafels wordt door overheden, marktpartijen en corporaties samengewerkt aan doorbraken om vastgelopen of vertraagde woningbouwprojecten, waaronder optop- en transformatieprojecten, toch doorgang te laten vinden.

Ik ben voornemens met de burgemeesters in hun rol als voorzitters van de twintig stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid tijdens de Woontop een afspraak te maken over het beter benutten van de voorraad in deze gebieden, daarin oog hebbend voor de kwetsbare leefbaarheids- en veiligheidssituatie.

b. Introductie van een «ja, tenzij»-aanpak

«Ja, tenzij» betekent dat ik waar nodig en mogelijk regeldruk verminder om het beter benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving mogelijk te maken, in samenhang met programma STOER en rekening houdend met de leidende principes van de Omgevingswet (zoals balans tussen benutten en beschermen en het subsidiariteitsbeginsel). Dit betekent dat ik samen met medeoverheden kritisch kijk naar bijvoorbeeld vergunningsprocedures voor een extra woning op het eigen erf en hoe deze procedures makkelijker, sneller en begrijpelijker kunnen. Daarnaast moet het toevoegen van woningen centraal komen te staan in de lokale afweging en besluitvorming. In dat kader bespreek ik met gemeenten waarom ook bij een evidente aanleiding toch geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden, bijvoorbeeld voor splitsen en het mogelijk maken van extra woonruimte via de huisvestingsverordening. De komende tijd bezie ik hoe deregulering splitsen onder voorwaarden kan versnellen. Ik start een pilot voor de steden die onderdeel uitmaken van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) en op basis van de uitkomsten daarvan kom ik tot een aanpak die uitgerold kan worden bij alle gemeente om het beschikbare instrumentarium voor beter benutten van de bestaande voorraad optimaal te benutten. Dat moet ertoe leiden dat vergunningen voor het beter benutten van bestaande gebouwen gemakkelijker afgegeven kunnen worden, procedures sneller verlopen en dat gemeenten minder tijd kwijt zijn aan de complexe afweging van belangen.

c. Acties voor het beter benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving

Bewoning boerenerven

Ook het wonen op boerenerven is een manier om bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving beter te benutten. Ik wil een betere benutting van agrarisch vastgoed mogelijk maken in lijn met de motie Keijzer en Pierik.⁵ Woningbouw op boerenerven toestaan biedt kansen voor zowel het versterken van het platteland als voor het realiseren van extra woningen. Ik bezie met het programma STOER waar ik wet- en regelgeving kan verduidelijken, vereenvoudigen of schrappen om het wonen op boerenerven meer mogelijk te maken. Omdat gemeenten en initiatiefnemers nu al aan de slag gaan, help ik hen samen met het Ministerie van LNV op weg⁶. Het RVO Expertteam Woningbouw staat klaar om gemeenten op mijn verzoek bij de toepassing hiervan ondersteunen.

Transformatie

Met transformatie van bestaand vastgoed naar woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de doelstelling van 100.000⁷ nieuwe woningen per jaar. Om het aantal transformatiewoningen verder te vergroten en te versnellen geef ik dit jaar en komend jaar samen met de betrokken partijen verder uitvoering aan de acties uit de onlangs opgestarte Versnellingsagenda Transformaties.⁸ Transformatie wordt financieel ondersteund vanuit de Transformatiefaciliteit (lening) en de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (subsidie). De Transformatiefaciliteit is een revolverend instrument en financiert de voorfase⁹ van transformatieprojecten door het verstrekken van geldleningen aan ontwikkelaars. De middelen uit de Transformatiefaciliteit zijn binnenkort uitgeput. De verwachting is dat er door aflossing en rente dit jaar en de komende jaren te weinig middelen terugvloeien om aan de toegenomen vraag van ontwikkelaars te voldoen. Daarom is het loket op dit moment gesloten. Ik onderzoek of het mogelijk is om aanvullende subsidie aan SVn te verstrekken, zodat zij weer leningen kunnen afgeven. Ik verwacht uw Kamer hier later nader over te informeren.

De Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen heeft mede als doel om sociale woonruimte aan de voorraad toe te voegen door de transformatie van gebouwen. Van de regeling wordt nog onvoldoende gebruik gemaakt. Daarom ben ik voornemens nog dit jaar met een aantal aanpassingen te komen. Het loket voor aanvragen door gemeenten kan dan begin volgend jaar opnieuw open worden gesteld. Er is dan nog ruim € 167 miljoen aan middelen om in te zetten voor flexwoningen en transformaties.

Optoppen

Uit onderzoek blijkt dat er via optoppen in totaal circa 100.000¹⁰ woningen gerealiseerd kunnen worden. Onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) wijst uit dat deze potentie in de praktijk fors lager uitvalt als gevolg van maatschappelijke en financiële belemmeringen en

⁵ Kamerstukken II, Vergaderjaar 2023–2024, 32 847, nr. 1145

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/04/15/handreiking-planologische-concepten-erftransformaties>

⁷ De potentie van splitsen en optoppen, oktober 2024, Stec Groep

⁸ Kamerstukken II, vergaderjaar 2023–2024, 32 847, nr. 1189

⁹ De fase in de projectontwikkeling die loopt van het initiatief tot en met de eventuele omgevingsplanwijziging en de omgevingsvergunning die onherroepelijk is geworden.

¹⁰ De potentie van splitsen en optoppen, oktober 2024, Stec Groep

door wet- en regelgeving.¹¹ De komende periode wil ik mij daarom inzetten op het wegnemen van belemmeringen. Zo publiceer ik eind dit jaar een heldere uitleg over de toepassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor optoppen.

Zoals aangekondigd in het regeerprogramma onderzoek ik of we de besluitvorming van Verenigingen van Eigenaren voor optoppen eenvoudiger kunnen maken. Bijvoorbeeld of het wenselijk is het wijzigen van de splitsingsakte te vereenvoudigen en op welke wijze dit zou kunnen ten behoeve van optoppen.

Daarnaast onderneem ik concrete acties gericht op het versnellen en opschalen van optop-projecten. Hiervoor ondersteun ik vijf gemeenten¹² bij het vormgeven en uitvoeren van een gebiedsgerichte aanpak. De ervaringen uit deze vijf gemeenten gebruik ik om vast te stellen welke stappen en middelen nodig zijn voor een landelijke toepassing. Ik ga gemeenten ondersteunen om samen met corporaties en marktpartijen potentiescans uit te voeren. Deze scans geven gemeenten gedetailleerd inzicht in de optop-potentie in hun gebied. Zo kunnen zij de haalbaarheid en benodigde aanpak van concrete optop-projecten vaststellen. Begin volgend jaar zal ik uw Kamer hier verder over informeren. Een mooi voorbeeld van optoppen is de recente optopping van het senioren-complex de Klapwiek door de Stichting Ouderhuisvesting Rotterdam (SOR). Hier worden 44 woningen toegevoegd voor senioren, die zo doorstromen van hun huidige woningen naar een complex waar zij gebruik kunnen maken van de aanwezige faciliteiten.

Hospitaverhuur en woningdelen

Om hospitaverhuur zo veel mogelijk te stimuleren, neem ik met de voorgenomen wetwijziging belangrijke belemmeringen weg zoals het vergemakkelijken van het beëindigen van het huurcontract met de hospitahuurder bij verkoop van de woning en een uitzondering op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor huurders die een ruimte in een eigen woning willen verhuren. Door het uitzonderen hiervan heeft het in huis nemen van een hospitahuurder behalve eventuele bijstandsgerechtelijke gevolgen geen negatieve financiële gevolgen voor de huurprijs of hospitaverhuurder. Ook wil ik een tijdelijk huurcontract voor hospitaverhuur van maximaal vijf jaar met gunstige voorwaarden voor de verhuurder introduceren en een kortere opzegtermijn aan het begin van de huurperiode. Het streven is dat het wetsvoorstel eind dit jaar in consultatie gaat.

Daarnaast zien we dat er bij gemeenten, verhuurders en woningzoekenden nog veel onduidelijkheden zijn over de mogelijkheden over woningdelen en hospitaverhuur. Daarom verbeter ik de informatievoorziening. Een voorbeeld hiervan is de landelijke campagne «Word hospita! Jouw huis van grote waarde».¹³ Ook informeer ik gemeenten en woningcorporaties over hoe ze woningdelen kunnen faciliteren en uitvoeren binnen de huidige wet- en regelgeving, zoals de Huisvestingswet 2014 en de Omgevingswet. Dit met het doel dat gemeenten zoveel mogelijk obstakels wegnemen in lokale wet- en regelgeving. Ook verken ik samen met medeoverheden of het van meerwaarde is om landelijke regelgeving hiertoe aan te passen. Dat vraagt een brede weging

¹¹ Meer woningen door verbouw: potentie en belemmeringen bij optoppen, splitsen en transformeren, september 2024, Economische Instituut voor de Bouw

¹² Ede, Eindhoven, Leeuwarden, Rotterdam en Zoetermeer. Deze gemeenten hebben al een aanpak lopen voor optoppen of de ambitie om daarmee aan de slag te gaan.

¹³ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/08/29/minister-keijzer-start-informatiecampagne-word-hospita>

van aspecten als lokale beleidsvrijheid, leefbaarheid en vereenvoudiging en eenduidig beleid op landelijk niveau.

Kostendelersnorm

De kostendelersnorm kan door mensen met een bijstandsuitkering als een belemmering worden ervaren om een woning te delen. Daarom verkent het kabinet voor de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm¹⁴ wat de consequenties zijn als deze wordt aangepast of afgeschaft en welk effect dit heeft op woningdelen.¹⁵ Voor de AOW verkent SZW een vereenvoudiging van het partnerbegrip en onderzoekt SZW daarnaast met de Sociale Verzekeringsbank, VWS en VRO door middel van een maatschappelijke kosten-baten analyse of het huidige partnerbegrip een belemmering vormt om een woning te delen en mantelzorg te verlenen.

Leegstand

Ook wil ik dat gemeenten leegstand bestrijden. Om die reden evalueer ik de Leegstandwet en de aanvullende mogelijkheden die met een experiment onder de voormalige Crisis- en herstelwet mogelijk zijn. Ik informeer uw Kamer voor het einde van het jaar hier nader over.

Splitsen

Om iedere vorm van woningsplitsen te stimuleren ga ik met een ja, tenzij-aanpak en in samenhang met het programma STOER met gemeenten in gesprek over splitsen, met als doel om onder voorwaarden splitsen mogelijk te maken. Ook maak ik een keuze voor splitsen laagdrempeliger door middel van heldere informatievoorziening die ook inspireert. Daarvoor introduceer ik de «Splitsgids». Deze interactieve gids zal (aankomende) particuliere huiseigenaren, corporaties en gemeenten snel aan de juiste informatie helpen om rendabel te gaan splitsen. Hierin leg ik extra nadruk op het op weg helpen van particulieren die al een huis bezitten of er samen één willen kopen. Ook zal de Splitsgids beleidswegen uitlichten voor gemeenten om het splitsen van woningen lokaal te stimuleren. Kortom, een gids die op praktische wijze toelicht hoe Nederland de vruchten kan plukken van woningsplitsen.

Recreatiewoningen

Tienduizenden mensen die voor hun onderkomen zijn aangewezen op een recreatiewoning leven in onzekerheid. Wanneer gemeenten na het jaren (soms decennia) lang gedogen van permanente bewoning overgaan tot handhaven, kunnen veel van deze mensen nergens anders naar toe. Ik werk aan een juridisch kader waarbij permanente bewoners van recreatiewoningen in bepaalde (bestaande) gevallen eenvoudiger een persoonsgebonden omgevingsvergunning kunnen krijgen dan nu het geval. Met die vergunning zou de permanente bewoning in die gevallen worden toegestaan. Hierbij houd ik rekening met transformatiegebieden. Ik streef ernaar uw Kamer voor het eind van dit jaar op de hoogte te brengen van dit voorstel.

¹⁴ Onder andere de Participatiewet, Algemene nabestaandenwet en Toeslagenwet.

¹⁵ Zoals is opgenomen in het Regeerprogramma.

3. Voortgang woningbouw en uitvoering Woondeals

a. Gezamenlijk beeld van de voortgang

Tijdens de bestuurlijke overleggen Woondeals besprak ik – met de gedeputeerden en per provincie enkele wethouders en vertegenwoordigers van corporaties – de voortgang van de woningbouw. We constateerden dat ondanks alle inspanningen, de afgesproken aantallen woningen in de woondealafspraken in 2022 en 2023 in de regio's niet gehaald zijn. Het overkoepelende beeld van de realisatie in zeven provincies (Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel, Zeeland, Noord-Brabant en Limburg) is dat deze in 2022 en 2023 in lijn is met de gemaakte woondealafspraken. In de vijf andere provincies (Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Holland, Flevoland en Utrecht) loopt de realisatie achter. We hebben tijdens de bestuurlijke overleggen gezamenlijk stilgestaan bij de oorzaken hiervan en vooruit gekeken wat er nodig is om meer woningen te realiseren. Als oorzaken werden onder andere lange (bezwaar)procedures, netcongestie en financiële belemmeringen, met name door slechte marktomstandigheden, genoemd. Verderop in deze brief zal ik stilstaan bij de acties die we hierop ondernemen.

We constateerden als positief punt dat begin dit jaar de vergunningverlening voor woningen weer toeneemt. Dit is een indicatie voor een toename van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd over ongeveer twee jaar. Tegelijkertijd constateerden we dat er voor zowel 2025 als voor 2026 ruwweg 76.000¹⁶ woningen in plannen door de gemeenteraden zijn vastgesteld. Dit aantal is te laag. We zien hierbij bovendien grote verschillen tussen regio's. Er is extra inspanning nodig om dit aantal op te hogen, in het bijzonder in regio's waar weinig harde plannen zijn. We spraken in de bestuurlijke overleggen af de komende jaren te focussen op het verhogen van het aantal door de raad vastgestelde plannen en het versnellen van deze procedures en vergunningverlening. Parallel plannen zou hierbij de nieuwe norm moeten zijn. Daarbij heb ik tijdens de bestuurlijke overleggen en mijn werkbezoeken goede aanpakken gehoord om te versnellen. Gemeente Hardenberg werkt bijvoorbeeld met corporaties en marktpartijen samen om tot een continue bouwstroom te komen. De Provincie Utrecht werkt met een soortenmanagementplan voor beschermde diersoorten. Dit plan zorgt ervoor dat er niet per ruimtelijke ontwikkeling een losse ontheffing aangevraagd hoeft te worden, maar dat de initiatiefnemer beroep kan doen op een generieke ontheffing op gebiedsniveau.

In de bestuurlijke overleggen woondeals constateerden we dat er nog een opgave ligt om het aandeel betaalbare woningen, zowel in plannen als realisatie, op te hogen en in lijn te brengen met de doelstelling dat tweederde van de te realiseren woningen betaalbaar is. Dit geldt ook voor de realisatie van gemiddeld 30 procent sociale huurwoningen. Ik zie dat de realisatie van sociale huurwoningen achterblijft. Er is wel een grote bereidheid om gezamenlijk te zorgen voor meer sociale huurwoningen, maar dat vraagt extra inspanningen van gemeenten en corporaties. In mijn brief van 17 oktober j.l. aan u over het werken aan betaalbare woningbouw¹⁷ ga ik in op hoe ik ondersteuning bied om te zorgen voor meer betaalbare woningen, bijvoorbeeld door inzet van de financiële middelen uit het Regeerprogramma. Wat betreft de bouw van corporatiewoningen en investeringscapaciteit van corporaties noemde ik eerder in

¹⁶ 76.700 in 2025 en 75.550 in 2026. Bron: Datawonen, Programma Woningbouw – Beschikbaarheid – Nederland (datawonen.nl)

¹⁷ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024–2025, 39 289, nr. 1208. Kamerbrief werken aan betaalbare woningbouw | Kamerstuk | rijksoverheid.nl

deze brief de herijking van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). In dit kader werk ik aan een nieuwe doorrekening van de investeringscapaciteit en een duurzaam prestatiemodel. De afspraken worden herijkt op grond van de beperktere financiële ruimte van woningcorporaties. Daarnaast vinden er aanpassingen plaats op basis van het hoofdlijnenakkoord en er zal een sterkere sturing op nieuwbouw in de NPA moeten komen om de realisatie van nieuwbouwwoningen door corporaties te verhogen.

In de bestuurlijke overleggen zijn we in gesprek over belemmerende factoren voor de woningbouw, zoals netcongestie en gebrek aan ambtelijke capaciteit.

Samen met andere departementen, provincies en gemeenten zie ik welke concrete acties op partijen op lokaal niveau kunnen ondernemen om woningbouw te realiseren.

In de bestuurlijke overleggen wordt bevestigd dat in veel provincies de bouw van woningen ook belangrijk is voor de leefbaarheid van kleinere kernen en dorpen en het draagvlak van de voorzieningen hier. Ik heb gesproken over hoe provincies meer ruimte bieden voor het bouwen van «een straatje» of «buurtje» erbij, zoals de kleine kernenregeling van de provincie Utrecht. Ook heb ik deze overleggen benut om aandacht te vragen voor de kansen het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving biedt. Tot slot hebben we gesproken over de bouw van woningen geschikt voor ouderen. Provincies, gemeenten, corporaties en zorgkantoren maken afspraken over de bouw van nultredenwoningen, geclusterde en zorggeschikte woningen. De meeste woondealregio's hebben deze afspraken nu vastgesteld of zijn in het proces van besluitvorming.

b. Creëren van doorbraken in projecten aan versnellingstafels

Om de versnelling in de woningbouw te bereiken, werken we samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties aan doorbraken en versnelling in vastgelopen of vertraagde woningbouwprojecten. Het uitgangspunt hierbij is dat deze projecten optellen tot de benodigde woningbouwprogrammering, zoals die in de woondeals is afgesproken. Waar dit niet zo is, zoeken we naar oplossingen, bijvoorbeeld door bepaalde projecten te versnellen of in te zetten op andere projecten. Goede voorbeelden zijn het Platform Wonen Deventer en de versnellings-tafel Noord-Holland-Noord.

In de meeste regio's zijn nu regionale versnellingstafels actief. Daar waar ze er nog niet zijn, heb ik bestuurlijk afgesproken dat ze voor het eind van 2024 gestart moeten zijn. Het is essentieel dat op de versnellingstafels overheden, corporaties en marktpartijen concrete projecten bespreken aan de hand van publiek-private monitors, om zo knelpunten op te lossen en spoedig met de bouw te starten. Ik ondersteun versnellingstafels met procesgeld¹⁸ en expertise, onder meer vanuit RVO. Ook kan waar nodig gebruik worden gemaakt van de inzet vanuit de Landelijke Versnellings-tafel Woningbouw of van mijn ministerie. Vanuit de Landelijke Versnellings-tafel Woningbouw loopt onder meer ook een pilot voor voorkomen van langdurige juridische procedures (beroep). Als ondersteuning voor een goede werking van de versnellingstafels hebben de Landelijke Versnellings-tafel Woningbouw en RVO in juli dit jaar een tweede

¹⁸ Regeling specifieke uitkering ten behoeve van het opstellen en uitvoeren van woondeals, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0047218/2022-10-01>

handreiking («Vooruit!») gepubliceerd met handvatten voor het functioneren van versnellingstafels¹⁹.

Ten slotte

Met het aanpassen van regelgeving, het beter benutten van mogelijkheden in de bestaande gebouwen en sturing via woondeals en versnelingstafels werk ik met medeoverheden, corporaties en marktpartijen aan de realisatie van de jaarlijkse doelstelling van 100.000 nieuwe woningen. Dat is nodig om al die mensen die op zoek zijn naar een passende woning te helpen aan een woning. Ik zie dat de animo groot is om gezamenlijk te werken aan de afgesproken aantallen woningen per regio. Ik zal u begin volgend jaar opnieuw informeren over de resultaten van de Woontop en vervolgens over de uitkomsten van volgende bestuurlijke overleggen in het kader van de Woondeals.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

¹⁹ Vooruit! Handreiking voor vitale samenwerking aan versnellingstafels (rvo.nl)