

Vergaderjaar 2021–2022

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 818**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 oktober 2021

Het is belangrijk dat iedereen in Nederland prettig kan wonen. Hiervoor zijn voldoende goede woningen op de juiste plek nodig en passend bij de wensen en financiële mogelijkheden van mensen. Dat is het uitgangspunt geweest van dit Kabinet. Steeds meer mensen kunnen op dit moment geen geschikte woning vinden. De woningmarkt is oververhit en er is sprake van een grote bouwopgave. In de Algemene Politieke Beschouwingen heeft het Kabinet toegezegd een brief naar uw Kamer te sturen met een aantal noties over het volkshuisvestelijk beleid (Handelingen II 2021/22, nr. 3, Algemene Politieke Beschouwingen). Met deze brief voldoe ik aan die toezegging.

Ik ga in deze brief allereerst in op de ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting op het gebied van: 1) de woningbouw, 2) de toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen en 3) de kwaliteit van de bestaande voorraad. Daarna beschrijf ik de kabinetsinzet om de woningbouwproductie te verhogen en versnellen, de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen te vergroten en de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. In deze kabinetsperiode is daarvoor de kanteling ingezet, maar we zijn er nog niet. Ten slotte geef ik een overzicht van de bouwstenen om de volkshuisvestelijke opgave het hoofd te bieden<sup>1</sup>. Het zijn bouwstenen om verder te werken aan voldoende goede, passende en betaalbare woningen op de juiste plek.

---

<sup>1</sup> Zie ook: Kamerstuk 32 847, nr. 754, Rebel (2021) Verkenning onrendabele toppen woningbouw, Rebel (2021) Businesscases aanpak 14 grootschalige gebieden, Kamerstuk 32 847, nr. 763.

## 1. Ontwikkelingen in de volkshuisvesting

### 1.1 Woningbouw

Het woningtekort is met 279.000 woningen hoog en steeds meer mensen hebben moeite om een passende en betaalbare woning te vinden. De coronapandemie en de bouw van jaarlijks gemiddeld 76.000 woningen deze kabinetsperiode hebben de scherpe stijgende lijn van het woningtekort getemperd. De komende jaren zijn 900.000 extra woningen nodig om woningzoekenden voldoende kans te geven op een goede en betaalbare woning. De verwachting is dat het tekort de komende jaren eerst verder toeneemt tot 2025 om daarna gestaag af te nemen.

In de periode van 2012 tot en met 2016 zijn gemiddeld 59.000 woningen gebouwd. In de afgelopen jaren (2016–2021) is de woningbouwproductie gestaag gegroeid naar gemiddeld 76.000 woningen per jaar (nieuwbouw en transformatie). Voor dit jaar is de verwachting dat de productie nog net iets hoger ligt dan de afgelopen jaren. In het eerste halfjaar van 2021 zijn er 35.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 21% corporatiewoningen<sup>2</sup> en zijn er 6.000 woningen via transformatie van commercieel vastgoed bijgekomen. Ondanks een flinke toename van de woningbouwproductie loopt deze nog niet in de pas met de alsmaar verdere stijging van de behoefte aan (betaalbare) woningen.

Het aantal verleende bouwvergunningen vertoont al vijf kwartalen een opgaande lijn. Ook zijn dit jaar nieuwe bouwplannen voor 140.000 woningen toegevoegd aan de plancapaciteit tot 2030, zo komt de totale plancapaciteit tot 2030 op 961.300 te bouwen nieuwe woningen, waarvan 35 á 40% buitenstedelijk. Deze plannen zijn essentieel om tot nieuwe woningen te komen. Het blijven echter plannen, die nog wel gerealiseerd moeten worden.

### 1.2 Toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen

Door de krapte op de woningmarkt zijn koopwoningen voor starters, alleenstaanden en mensen met lage (midden)inkomens erg duur geworden<sup>3</sup> en zijn geschikte huurwoningen schaars. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang. Hoewel het aantal middenhuurwoningen is toegenomen worden deze, wanneer ze opnieuw worden verhuurd, vaker in het dure segment aangeboden.

Mensen die al een woning hebben zijn veelal zeer tevreden. De woonlasten voor een koopwoning zijn door de lagere rente gedaald. De lage rente in combinatie met de fiscale behandeling van de eigen woning zorgen voor hoge huizenprijzen. Dit levert overwaarde op, waardoor doorstroming van mensen met een koopwoning is toegenomen. Starters en huurders hebben deze overwaarde niet. Voor mensen die al een huurwoning hebben zijn huren minder hard gestegen en in de sociale huur in 2021 zelfs gedaald met 0,1%. Voor mensen die een huurwoning zoeken zijn de woningen duurder geworden. Onder zittende huurders in de sociale huursector heeft een deel moeite om de huur te kunnen betalen. Zo zijn de verschillen op de woningmarkt aanzienlijk versterkt.

<sup>2</sup> Nieuwbouwwoningen Woningcorporaties, 2021 (cbs.nl).

<sup>3</sup> Bij een hypotheekrente van 1,5% kan een alleenstaande met een modaal salaris van € 37.000 een maximale hypotheek krijgen van ca. € 165.000 (NHG-hypotheek met een rentevastperiode van 20 jaar). Voor tweeverdieners met beiden een modaal salaris is de maximale hypotheek ca. € 384.000. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning is nu € 402.000 (CBS, 08/»21).

### 1.3 Kwaliteit bestaande voorraad

Over het algemeen gaat het goed met de leefbaarheid in Nederland. Desalniettemin zijn er wijken waar de leefbaarheid steeds verder achteruit is gegaan en waar een concentratie van problemen is. De wijken en buurten waar leefbaarheid en veiligheid het meest onder druk staan bevinden zich in de 16 grotere stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpregio's. Nederland staat ook voor een andere grote opgave in de gebouwde omgeving. In 2050 moeten alle 7,5 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen fossielvrij verwarmd worden.

## 2. Wat heeft het kabinet gedaan?

Op de aanpak van het woningtekort, de toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen, en de kwaliteit van de bestaande voorraad heb ik samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen de afgelopen jaren flink ingezet.

### 2.1 Woningbouw

In 2017 is met een groot aantal partijen afspraken gemaakt over de grote en urgente woningbouwopgave in de Nationale Woonagenda. De zes woondeals zijn eruit voortgekomen, met daarin afspraken langs vier sporen: (1) versnellen van woningbouwlocaties, (2) aanpak van excessen, (3) gebiedsontwikkeling en (4) stedelijke vernieuwing. De woondeals zorgen voor korte lijnen en een goede interbestuurlijke samenwerking.

De afgelopen jaren heb ik me hard gemaakt om de plancapaciteit te verhogen om de benodigde woningbouwproductie te realiseren. Voor het einde van 2021 volgt een geactualiseerd beeld dat verder vooruitkijkt naar 2035 en waarin de verdeling naar eigendomsverhouding (huur/koop) en prijssegment terugkomt.

In de zeven regio's met de grootste woningtekorten wordt samengewerkt aan het Stedelijk Netwerk Nederland uit de NOVI en aan verstedelijkingsstrategieën. Zo wordt voor de beschikbare ruimte een integrale benadering toegepast voor de bereikbaarheid, mobiliteit, groen in en om de stad, klimaatadaptatie en energietransitie. Er zijn 14 gebieden<sup>4</sup> geïdentificeerd waar grootschalige woningbouw mogelijk is en waarvoor in kaart is gebracht wat nodig is om deze te laten ontwikkelen. De locaties en hoeveel woningen per locaties zijn geplot op een kaart van Nederland, zie bijlage 1. De onderliggende businesscases zijn onlangs gedeeld met uw Kamer.

In 2019 heb ik met de woningbouwimpuls € 1 miljard beschikbaar gesteld om versneld meer woningen te bouwen die betaalbaar zijn voor lagere en middeninkomens, prioritair voor de krapste regio's. De eerste twee tranches en cofinanciering van medeoverheden dragen bij aan de versnelde bouw van 96.000 woningen, waarvan 65% betaalbaar voor lage en middeninkomens. Dat is ruim 10% van de bouwopgave. De derde en (voorlopig) laatste tranche wordt dit jaar toegekend aan gemeenten, wat bijdraagt aan de versnelde en betaalbare bouw van nog eens tienduizenden woningen.

De korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen draagt bij aan meer woningbouw door corporaties. Er is voor € 2,6 miljard korting aangevraagd. Eind 2020 heb ik samen met Aedes en de VNG de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties opgericht om de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 flexwoningen te versnellen. Voor flexwoningen heb ik in mei 2019 de stimuleringsaanpak geïntroduceerd.

---

4

In dat jaar is ook een heffingsvermindering voor de bouw van flexwoningen mogelijk gemaakt.

De juiste randvoorwaarden zijn essentieel om de woningbouw te kunnen versnellen. Onvoldoende capaciteit bij medeoverheden is een belangrijk knelpunt. Met middelen voor flexpools is de kennis en capaciteit bij medeoverheden voor de voorfase van woningbouwprocedures versterkt. Tevens heb ik het expertteam woningbouw gestart, waarmee gemeenten worden ondersteund met onafhankelijke experts.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022 kunnen gemeenten voor nieuwbouwwoningen een kostengrens bepalen die past bij de lokale situatie, met de NHG-kostengrens (€ 325.000) als maximum.

In 2019 en 2020 heb ik € 58 miljoen voor de revolverende Transformatiefaciliteit beschikbaar gesteld voor de voorfinanciering van de transformatie van bedrijfs- of industrielocaties tot woningen. In 2020 zijn ruim 10.000 woningen via transformaties toegevoegd aan de woningvoorraad.

Aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, vergunninghouders, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners, ouderen en studenten, zijn vaak aangewezen op sociale huurwoningen en concurreren niet alleen onderling, maar ook met andere mensen voor deze betaalbare huurwoningen. Het kabinet heeft daarom € 100 miljoen beschikbaar gesteld om meer huisvesting voor aandachtsgroepen te realiseren en € 40 miljoen om de bouw van geclusterde woningen voor ouderen te stimuleren.

## *2.2 Toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen*

Omdat het grootste deel van de woningen er al staat heeft het kabinet stappen genomen om deze zo goed mogelijk in te zetten en de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

Het kabinet bouwt de maximale hypotheekrenteaftrek stapsgewijs verder af naar 37% in 2023, om hoge hypotheekschulden te verminderen en om huishoudens financieel minder kwetsbaar te maken. Om de kansen voor starters te verbeteren zijn starters eenmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting en is de verkoop van woningen onder voorwaarden aan starters vrijgesteld, terwijl de overdrachtsbelasting voor beleggers juist is verhoogd naar 8%. Gemeenten kunnen volgend jaar in schaarstegebieden ongewenste opkoop van goedkope en middeldure koopwoningen voor de verhuur verbieden zodat deze beschikbaar en betaalbaar blijven voor starters.

Voor ruim twee miljoen mensen in corporatiewoningen zijn huurstijgingen beperkt en in 2021 zelfs bevroren en voor mensen met een laag inkomen zijn de huren verlaagd. De huurtoeslag is aangepast, waardoor mensen die huurtoeslag ontvangen niet direct de volledige huurtoeslag verliezen bij een beperkte inkomensstijging. Daarnaast is een tijdelijke huurkorting mogelijk voor huurders die te maken hebben met een inkomensdaling.

Dankzij passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhogingen, richten corporaties zich steeds beter op mensen met lage inkomens. Inkomensgrenzen worden beter gericht op betaalbaarheid voor de doelgroep en mensen met een (laag) middeninkomen krijgen toegang tot een sociale huurwoning, ook om zo de samenstelling van wijken diverser te maken. Door de WOZ minder gewicht te geven in het woningwaarderingsstelsel komen sociale huurwoningen minder snel in het vrije huursegment terecht.

Mensen met hoge (midden)inkomens in een sociale huurwoning worden geprikkeld om door te stromen door huren voor hen te verhogen. Ook in de vrije sector zijn huurstijgingen gemaximeerd (initiatief wetsvoorstel Nijboer). Tevens heb ik een wetsvoorstel in consultatie gebracht waarmee ik gemeenten de mogelijkheid geef om een verhuurdervergunning in te voeren. Deze vergunning kan worden geweigerd of ingetrokken bij malafide gedrag van verhuurders.

Voor inwoners van Caribisch Nederland wordt gekeken of de verhuurder-subsidie is uit te breiden naar particuliere verhuurders. Er zijn bouw- en renovatieprogramma's op de drie eilanden gestart om aanbod sociale huurwoningen te vergroten en er is een vijfjarige pilot hypotheekgarantie Bonaire (HGB) gestart om koopwoningen beter betaalbaar te maken.

### *2.3 Kwaliteit van de bestaande voorraad*

Het kabinet heeft met het Volkshuisvestingsfonds ruim € 410 miljoen geïnvesteerd in de leefbaarheid en verduurzaming van met name de particuliere woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden. Het gros van de middelen is terechtgekomen bij de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en de 13 grens- en krimpregio's waar de leefbaarheid onder druk staat. In totaal worden hiermee bijna 22.000 woningen de komende jaren verbeterd.

Corporaties leveren nu al een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid. Met het in werking treden van de Wijziging van de Woningwet per 1 januari 2022, wordt de slagkracht van woningcorporaties op dat gebied vergroot. Door het tijdelijk buiten werking stellen van de markttoets kunnen corporaties makkelijker investeren in middenhuur en in gemengde buurten.

Het kabinet heeft belangrijke stappen gezet om alle 7,5 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen te verduurzamen.<sup>5</sup> Op Prinsjesdag heeft het kabinet een pakket van € 1,3 miljard aangekondigd voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving, als onderdeel van een breder pakket aan klimaatmaatregelen.

## **3. Bouwstenen voor het pad om de woningproductie te verhogen van 75.000 naar 100.000 woningen per jaar**

Er zijn tot 2030 circa 900.000 woningen nodig, met daarbij oog voor betaalbaarheid, klimaatdoelstellingen, verduurzaming en mobiliteit. Er zijn diverse bouwstenen denkbaar om de woningbouwproductie te verhogen.

### *3.1 Woningbouw*

#### *3.1.1 Regie en randvoorwaarden*

Na de Nationale Woonagenda, woondeals, toename van de plancapaciteit en het in kaart brengen van de 14 grootschalige woningbouwlocaties, is versterking van regie onderdeel van de aanpak. In samenwerking met alle overheden, corporaties en marktpartijen bereid ik wederkerige, afrekenbare afspraken voor over het aantal te bouwen woningen, het aandeel betaalbare woningen voor lage en middeninkomens, bereikbaarheid, herstructurering en duurzaamheid en afspraken over invulling van randvoorwaarden die nodig zijn zoals beschikbaarheid van grond en financiële bijdragen voor bijvoorbeeld infrastructuur en betaalbare woningen.

---

<sup>5</sup> Kamerstuk 32 813, nr. 570 voor een overzicht van de verduurzamingsmaatregelen gebouwde omgeving.

Regie omvat ook het oplossen van knelpunten waardoor vertraging in de woningbouw kan worden voorkomen of beperkt. Het gaat om het op orde krijgen van de randvoorwaarden om woningen sneller te realiseren, zoals het versnellen van procedures, het versterken van de capaciteit bij gemeenten, de inzet van actief grondbeleid en het vergroten van de bouwcapaciteit door innovatief en conceptueel bouwen.

Via monitoring van de woningbouwplannen en de realisaties kan meer inzicht verkregen worden in het proces van planontwikkeling tot oplevering. Ik monitor de voortgang met de recent gestarte Nationale Woningbouwkaart, waarmee het mogelijk wordt om regie tenemen en bij te sturen als de voortgang stopt.

Er zijn daarnaast andere gebiedsgerichte en generieke (financiële) maatregelen die bijdragen aan het pad naar 100.000 nieuwbouwwoningen.

### 3.1.2 Gebiedsspecifieke maatregelen – 14 grootschalige woningbouwgebieden

De 14 grootschalige woningbouwgebieden dragen bij aan continuïteit en schaal van woningbouw, stimuleren innovatie en hebben ook een grote betekenis voor steden als geheel. Op deze locaties kunnen tot 2040 circa 440.000 woningen worden gebouwd, waarvan circa 210.000 tot 2030. Het zijn complexe, grootschalige gebiedsontwikkelingen, veelal binnenstedelijk en een aantal buitenstedelijk. De 14 gebieden passen in het NOVI-perspectief om de bestaande stedelijke omgeving in Nederland zoveel mogelijk te benutten rond bestaande OV-knopen en infrastructuur, en waar nodig in te zetten op benodigde schaalessprongen in de (OV)-infrastructuur. Voor de 14 grootschalige woningbouwgebieden werkt het Rijk met de betrokken overheden in een integrale aanpak aan de planontwikkeling.

De realisatie van deze woningen en de ontwikkeling van deze gebieden vraagt om forse financiële investeringen, ook van de overheid, en zal een veelvoud van private investeringen betreffen. Het rapport hierover is op 21 juni jl. met uw Kamer gedeeld. Op dit moment wordt onderzocht welke invloed keuzes met betrekking tot bereikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid hebben op de benodigde middelen. Dit uitkomsten van dit onderzoek wil ik op korte termijn naar uw Kamer sturen.

### 3.1.3 Generieke Maatregelen

Twee derde van de beschikbare woningbouwlocaties buiten de 14 grootschalige woningbouwgebieden zijn complex en duur, doordat maatregelen nodig zijn voor ontsluiting, sanering van vervuilde bodems, uitplaatsing van bedrijven en stikstofmaatregelen (een goede leefomgeving). De inschatting op basis van onderzoek is dat de bouw van 410.000 woningen een publieke onrendabele top hebben. De keuzes die gemaakt worden ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid en infrastructuur beïnvloeden de omvang van de onrendabele top. Het kabinet heeft de afgelopen periode met de Woningbouwimpuls een bijdrage geleverd aan het afdekken van de publieke onrendabele top om zo te zorgen voor versnelling en voor meer woningbouw die betaalbaar is voor mensen met lage en middeninkomens en voor aandachtsgroepen.

Met transformaties worden jaarlijks gemiddeld 10.000 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit najaar stuur ik u het nationaal transformatieplan gericht op versterking van het bestaande kabinetsbeleid om woningbouw via transformatie te bevorderen.

Innovatieve en industriële woningbouwconcepten kunnen een bijdrage leveren aan het opvoeren van de woningbouwproductie. In het voorjaar heb ik uw Kamer het programma *De woningbouw duurzaam en betaalbaar versnellen* aangeboden, over het opschalen van innovatieve en industriële woningbouwconcepten over het realiseren van de grote woningbouwopgave met aandacht voor de klimaatdoelstellingen, circulaire economie, en het verlagen van de stikstofuitstoot. In het najaar informeer ik uw Kamer over de voortgang en de vervolgstappen op korte termijn, mede in relatie tot de motie van de leden Boulakjar en Koerhuis over het in kaart brengen van de belemmeringen voor prefab-bouwen.

Woningcorporaties hebben een belangrijke rol bij het slagen van de bouwopgave. Zij moeten fors<sup>6</sup> meer bouwen om te zorgen voor voldoende betaalbare en passende huisvesting voor mensen met lage inkomens en voor hun rol in de huisvesting van kwetsbare groepen. Daarnaast moeten zij tot 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken, conform de doelstelling uit het Klimaatakkoord. Corporaties moeten voor deze ambities tot 2035 circa € 115 miljard investeren. Randvoorwaarden daarvoor zijn de beschikbaarheid van bouwlocaties, voldoende capaciteit in de bouw en voldoende organisatiekracht bij corporaties zelf, en voldoende financiële middelen. De maatschappelijke opgaven voor corporaties zijn echter niet in balans met hun financiële middelen.

Mogelijke oplossing hiervoor zijn lastenverlichting geven door de verhuurderheffing af te schaffen, of te verlagen, het vergroten van de inkomsten of het beperken van de maatschappelijke opgave. De door uw Kamer aangenomen motie van het lid Hermans (Kamerstuk 35 925, nr. 13.) om de verhuurderheffing met 500 miljoen extra te verlagen is een goede stap om het tekort van de sector terug te dringen. Zo krijgen woningcorporaties met ingang van volgend jaar meer investeringsruimte, waarover afrekenbare afspraken worden gemaakt. Er zijn echter nog stappen nodig om de taken van corporaties en de daarvoor beschikbare middelen in balans te brengen.

#### 3.1.4 Aandachtsgroepen

Zowel bij de bouwopgave als binnen de bestaande voorraad is aandacht nodig voor de behoeften van verschillende aandachtsgroepen. Er is een integrale en ontkokerde aanpak nodig op de domeinen wonen, welzijn, zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie. Een Interbestuurlijke werkgroep heeft het kabinet aanbevolen daartoe een spoedpakket en een nationale samenwerkingsagenda uit te werken<sup>7</sup>. De betrokken bewindslieden van BZK, SZW, VWS, JenV en OCW, VNG, AEDES en IPO gaan aan de slag met de maatregelen uit het rapport. Vanaf volgend jaar is de komende tien jaar jaarlijks € 10 miljoen beschikbaar voor de huisvesting van deze groepen, en het wordt na 4 jaar geëvalueerd.

#### 3.2 Betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen

Op de korte termijn blijft het voor mensen met een middeninkomen lastig om een passende woning te vinden. Daarom wordt de roep om extra regulerende maatregelen steeds luider. Uit de onderzoeken van Stec Groep en Brink blijkt dat huurprijsregulering een complexe en onzekere

<sup>6</sup> Tot 2035 zijn gemiddeld 25.000 nieuwe woningen per jaar nodig terwijl sinds 2013 zo rond de 15.000 woningen jaarlijks zijn gerealiseerd.

<sup>7</sup> «Een thuis voor iedereen», Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen, 8 juli jl (Kamerstuk 32 847, nr. 808).



afruïl met zich meebrengt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen. Ik ga met partijen uit de woningmarkt «botsproeven» doen om te zien hoe een regulerende maatregel in de praktijk zou uitwerken en wat daar verder voor nodig zou zijn.

De toegankelijkheid en betaalbaarheid voor starters op de woningmarkt hebben mijn specifieke aandacht. Uw Kamer heeft in dit kader verschillende opties benoemd om nader te onderzoeken. Voor het eind van dit jaar zal ik u hierover nog informeren. Het vergroten van de leencapaciteit of de financiële ruimte van starters hebben een prijsopdrijvend effect, waar onder meer de Autoriteit Financiële Markten voor waarschuwt. Om de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen voor starters en middeninkomens op de lange termijn te verbeteren, is het verder afbouwen van het fiscale voordeel voor eigenwoningbezitters effectiever. Dit is aangegeven in verschillende rapporten van bijvoorbeeld de Europese Commissie, het CPB en DNB.

Voor de laagste inkomensgroepen – zo blijkt onder meer uit recente Nibud-onderzoeken – is het inkomen de belangrijkste beperkende factor. Betaalbaarheid van wonen hangt daarom ook sterk samen met het bredere inkomensbeleid. Voor de groep huishoudens met een voor hun inkomen hoge huur heb ik in mijn brief van 13 september jl.<sup>8</sup> drie oplossingsrichtingen verkend: een eenmalige huurverlaging voor huurders in de particuliere gereguleerde sector en vrije sector, het afdwingbaar maken van huurkortingen, of aanpassing van de huurtoeslag. De eerste twee maatregelen kunnen nadelige gevolgen kunnen hebben op nieuwbouw, verduurzaming of de doorstroming. Tegemoetkoming van woningcorporaties en andere verhuurders kan daarom een noodzakelijke voorwaarde zijn.

### *3.3 Kwaliteit van de bestaande voorraad*

Met het Volkshuisvestingsfonds is een belangrijke bijdrage geleverd aan de aanpak van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden. De toenemende concentratie van leefbaarheidsproblematiek in sommige gebieden laat zien hoe urgent deze problematiek is en blijft. In mijn brief van 28 mei jl. heb ik uw Kamer het belang van een meerjarige integrale aanpak toegelicht<sup>9</sup>.

In de Kamerbrief van 6 juli jl.<sup>10</sup> heb ik verschillende beleidsopties voor de verduurzamingsopgave geschetst. Een rechtvaardige verdeling van de kosten van de energietransitie blijft een belangrijke voorwaarde. Dit jaar ronden gemeenten hun warmtetransitievisies af, waarmee in de planvorming richting 2030 een belangrijke stap wordt gezet en bewoners duidelijkheid krijgen over welke wijken vóór 2030 onder regie van de gemeenten zullen worden aangepakt. In het voorjaar is verder afgesproken dat de EU 55% CO<sub>2</sub>-reductie in 2050 wordt bereikt. De doorvertaling van deze EU-maatregelen naar de nationale klimaatopgaven volgt.

### **Tot slot**

Iedereen in Nederland moet goed en betaalbaar kunnen wonen. De afgelopen jaren heeft het kabinet belangrijke stappen gezet en is de basis ontwikkeld voor de programmatische aanpak van het woningtekort. Dit kabinet heeft veel geïnvesteerd in de woningbouw, betaalbaarheid en toegankelijkheid, en kwaliteit van de bestaande voorraad. Met wetten, akkoorden en middelen. Dit jaar is er besloten om nog eens 100 miljoen

<sup>8</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 346.

<sup>9</sup> Kamerstuk 30 995, nr. 99.

<sup>10</sup> Kamerstuk 32 813, nr. 780.

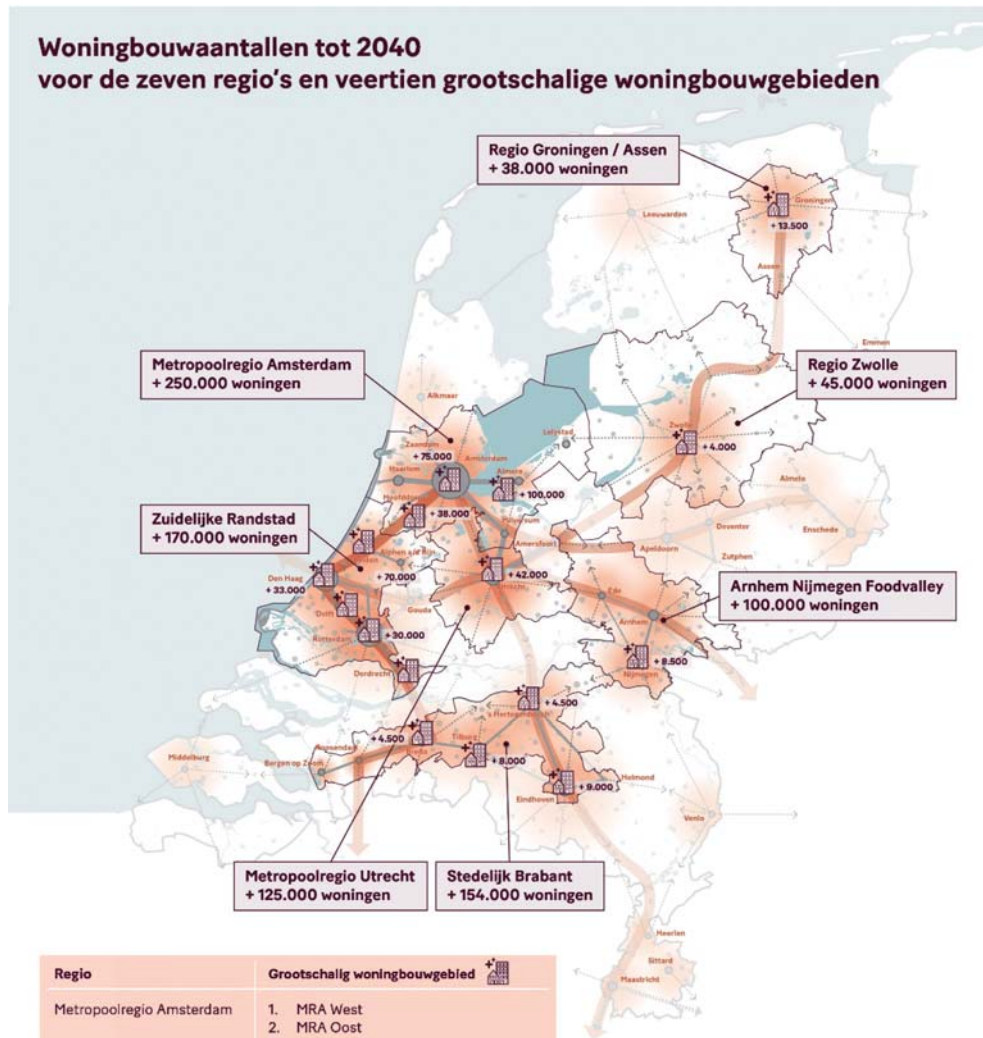



per jaar voor additionele woningbouw de komende 10 jaar te bestemmen. De Kamer heeft een motie aangenomen om de verhuurderheffing met 500 miljoen extra te verlagen. Op korte termijn zal ik uw Kamer een brief sturen met daarin een concreet plan hoe we de middelen voor additionele woningbouw zo effectief mogelijk kunnen inzetten en hoe afrekenbare afspraken met corporaties worden gemaakt. Desalniettemin zijn de ontwikkelingen voor de volkshuisvesting nog steeds zorgelijk. Dit kabinet heeft de woningbouw losgetrokken en het beleid is gekanteld naar concrete investeringen in meer betaalbare woningen voor lage en middeninkomens. Met de bouwstenen voor woningbouw kan het ingeslagen pad worden voortgezet.

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

**Bijlage 1:**

**Woningbouwaantallen tot 2040  
voor de zeven regio's en veertien grootschalige woningbouwgebieden**



Regio	Grootschalig woningbouwgebied 
Metropoolregio Amsterdam	1. MRA West
	2. MRA Oost
	3. Havenstad
Zuidelijke Randstad	4. Oude Lijn Leiden-Dordrecht
	5. Rotterdam Oostflank
	6. Den Haag CID Binckhorst
Stedelijk Brabant	7. Eindhoven Knoop XL
	8. Spoorzones Breda, Tilburg, Den Bosch
Metropoolregio Utrecht	9. Groot Merwede
Arnhem Nijmegen Foodvalley	10. Nijmegen Kanaalzone
	11. Nijmegen Stationsgebied
Regio Zwolle	12. Spoorzone Zwolle
Groningen / Assen	13. Suikerunieterrein
	14. Eemskanaalzone