

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 612

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 februari 2020

Het tekort aan woningen is met 3,2% historisch groot. Het heeft daarom geen betoog dat we op de kortst mogelijke termijn meer betaalbare woningen nodig hebben. Starters en mensen met een middeninkomen moeten betere kansen krijgen op een woning. Deze opgave is duidelijk en dit is waar het kabinet vanaf het aantreden op heeft ingezet. De bouwsector heeft de afgelopen jaren stevige groeicijfers behaald en in 2019 is de hoogste nieuwbouwproductie van het afgelopen decennium behaald. Tegelijkertijd laten nieuwe cijfers van het CBS zien dat de bevolking sneller toeneemt dan verwacht, en dat dit de komende jaren aanhoudt. Daar komt bij dat het aantal verleende vergunningen voor woningbouw, mede door de stikstofcrisis, is afgenomen. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verwacht in 2020 en 2021 een afname van de woningproductie met zo'n vijf procent. Het zal de komende jaren een uitdaging zijn om de gezamenlijke ambitie van 75.000 woningen per jaar, die in 2018 en 2019 gehaald is, vast te houden. Terwijl in het licht van de hoger dan verwachte bevolkingstoename en de naar schatting omvangrijke stijging van het aantal dak- en thuislozen, juist nog meer extra woningen nodig zullen zijn. Het leidt ertoe dat een onacceptabel hoog aantal mensen geen (eigen) huis heeft. Voor 2030 moet er op elke 7 tot 8 huizen in Nederland één huis bijkomen, in de grote steden zelfs één op elke 5 woningen.

Uw Kamer heeft verzocht het debat te voeren over dit woningtekort en de aanpak daarvan. In deze brief geef ik aan waar ik daar mogelijkheden voor zie. En hoe ik het sneller lostrekken van de woningbouw wil versterken. Daarbij versterk ik de betrokkenheid van het Rijk, maar voor een concrete versnelling is gezamenlijke inzet van alle partijen onmisbaar.

Ik zet nog steviger in op het bijbouwen van woningen. De vrijblijvendheid van gestelde ambities en gemaakte afspraken moet eraf. En we moeten niet alleen sturen op aantallen, maar ook zorgen dat de woningbouw aansluit bij de behoefte van mensen. De ambitie is onder andere dat voor zoveel mogelijk dak- en thuislozen zo snel mogelijk een eigen woonplek

beschikbaar is. Om dat een duurzame woonsituatie te laten zijn en de leefbaarheid in buurten niet extra onder druk te zetten is de beschikbaarheid van begeleiding daarbij cruciaal. De ambitie is ook dat er voldoende passende woningen zijn voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen. Het creëren van extra huisvesting voor spoedzoekers, waaronder (ex)dak- en thuislozen en ouderen die hun eengezinswoning willen verlaten, is daarom van groot belang.

Groot woningtekort vraagt om meer commitment en tempo

Er is een flinke stap extra nodig van alle partijen om de woningbouwproductie verder op te voeren. Dit vraagt ook om oplossingen buiten de sector zelf. De te realiseren woningen moeten we bouwen in goed bereikbare steden en stedelijke regio's. Tegelijkertijd moeten we onze economie en samenleving verduurzamen, biodiversiteit versterken, ons land beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering en economie en milieu beter met elkaar in evenwicht brengen. Dit vraagt om duidelijkere keuzes in het beleid voor onze leefomgeving. Deze keuzes wil het kabinet ook maken. Uw Kamer ontvangt op korte termijn de door mij toegezegde brief met nadere keuzes voor de NOVI.

Sturen op volume, snelheid en de bouw van de juiste woningen

Het kabinet heeft in de afgelopen jaren ingezet op een woningmarktbrede aanpak, zowel gericht op vergroten van de voorraad als de betere benutting van de bestaande voorraad en het voorkomen van excessen. Deze aanpak heeft geresulteerd in de Nationale Woonagenda, en op regionaal niveau in Woondeals en verstedelijkingsstrategieën (o.a. in MIRT-kader). Het kabinet heeft hiermee gekozen voor een actieve, langjarige samenwerking met andere overheden, corporaties en marktpartijen om tot een beter werkende woningmarkt te komen. In de Nationale Woonagenda is de gezamenlijke ambitie om 75.000 woningen per jaar te bouwen gesteld, en ook in de Woondeals zijn concrete ambities vastgesteld voor de woningbouw:

Tabel 1. Bouwambities woondealregio's

Woondealregio	Bouwambities
Gemeente Groningen	8.000 extra woningen tot 2023
Stedelijk Gebied Eindhoven	15.000 extra woningen in Eindhoven tot 2023 (3.000 per jaar), 27.000 voor de hele regio
Zuidelijke Randstad	100.000 extra woningen t/m 2025
Regio Utrecht	Inzet op realisatie van de 67.000 geplande extra woningen
Metropoolregio Amsterdam	15.000 extra woningen per jaar t/m 2025, ruim 100.000 in totaal

Daarbij hebben we ook gezamenlijk locaties aangewezen die een substantiële bijdrage leveren aan de regionale opgave (zie bijlage). Daarnaast zijn het Landelijk actieplan studentenhuisvesting, het traject Goed Verhuurderschap, de actie-agenda vakantieparken en de Stimuleringsaanpak Flexwonen opgesteld om meer gerichte aandacht te geven aan specifieke doelgroepen. Het kabinet ondersteunt gemeenten actief bij de invulling van deze afspraken, onder andere met de inzet van het Expertteam woningbouw en met een financiële stimulans van € 2 miljard, via de Woningbouwimpuls en de vermindering van de verhuurderheffing voor nieuwbouw. Deze aanpak breid ik nog verder uit, naast de bestaande woondeals verwacht ik ook in enkele andere regio's afspraken te maken over bouwambities en het aanwijzen van locaties, bijvoorbeeld met de inzet van de woningbouwimpuls. Bovendien ben ik in gesprek met de regio Arnhem/Nijmegen en Amersfoort voor een woondeal.

De oplopende druk op de woningmarkt maakt dat binnen deze aanpak een versnelling nodig is. Er is een flinke stap extra nodig, zowel waar het gaat om locaties die snel kunnen worden ontwikkeld als om locaties die op iets langere termijn beschikbaar komen, zowel voor de realisatie van reguliere woningbouw als voor flexwoningen.

Ik verwacht van alle partijen dat zij alles op alles zetten om tot de afgesproken doelen te komen. Gemeenten en provincies zijn als bestuurlijke partners in het fysieke domein hierin een onmisbare schakel. Zij hebben de rol en de bijbehorende bevoegdheden om op regionaal en lokaal niveau de woningbouw van een impuls te voorzien. Het kabinet zet in op het oplossen van vertraging op de korte termijn en op voldoende plancapaciteit en locaties op de wat langere termijn. Ik reken erop dat de provincies daarbij zorg dragen voor een robuuste plancapaciteit voor woningbouw op basis van het verwachte woningtekort. In de regio's met de grootste opgave is een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte tot 2030 daarbij het uitgangspunt. Het gaat dan in elk geval om de Woondealregio's. In de woondeals zijn al afspraken gemaakt over de plancapaciteit, en zijn concrete locaties aangewezen. Daarnaast zal ik voor de extra stap die nodig is op basis van de NOVI in samenspraak met mede-overheden een actieve rol vervullen om extra grootschalige locaties te identificeren. Dat vraagt om stevige keuzes om de ruimte voor al deze extra woningen te vinden. Het gaat bovendien niet alleen om de aantallen, maar ook om de aansluiting van deze woningen bij de behoeften van mensen bij de kwalitatieve invulling van bouwplannen op lokaal niveau. Dat betekent voldoende betaalbare woningen, en voldoende woningen voor aandachtsgroepen als daklozen en ouderen. Ik zal op korte termijn met gedeputeerden van provincies hierover het gesprek aangaan. Ik wil afspraken maken over plancapaciteit, de voortgang op de grote woningbouwlocaties en, tegen de achtergrond van de nieuwe bevolkingsprognoses, inzicht in nieuwe locaties. Met grootstedelijke regio's als de Metropoolregio Amsterdam en Arnhem-Nijmegen-Foodvalley wordt daarvoor een verstedelijkingsstrategie uitgewerkt waarin wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang worden ontwikkeld. Hierin wordt dus duidelijk wat de extra woningbouwlocaties voor de komende jaren zijn. Ik wil hierover dit jaar tot besluiten over komen. Zeker voor grotere locaties zal woningbouw in directe samenhang met de bijbehorende bereikbaarheidsopgaven en -investeringen worden uitgewerkt. Besluitvorming over bereikbaarheidsinvesteringen vindt in MIRT-kader plaats.

Provincies en het Rijk hebben gezamenlijk een aansturende rol, maar bij de keuze en tijdige realisatie van extra locaties spelen ook gemeenten een cruciale rol. Ik vraag van hen dat ze voortvarend nieuwe locaties aandragen voor reguliere woningbouw en flexwoningen, en aan de slag gaan met de ontwikkeling van woningbouwlocaties die al beschikbaar zijn. Daarbij dienen ze inzicht te geven in de obstakels wanneer ontwikkeling niet op gang komt, zodat we gezamenlijk kunnen werken aan het vinden van oplossingen. Voldoende plancapaciteit is een belangrijk startpunt, maar daarbinnen moeten gemeenten ook zorgen voor de voortgang en hardheid van die plannen om de snelheid en het volume dat nodig is te realiseren. Ik wil dat provincies en gemeenten daarbij transparanter naar elkaar en naar het Rijk zijn, en inzicht geven in plancapaciteit en de voortgang van bouwplannen.

Naast overheden hebben ook corporaties een sleutelrol bij het terugdringen van het woontekort. De Staat van de corporatiesector toont aan dat de corporaties de afgelopen jaren gemiddeld 60% van de voorgenomen nieuwbouwproductie realiseren. Om het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen, moet ook bij corporaties de woningbouwprogrammering omhoog. Gemeenten moeten voldoende locaties

beschikbaar stellen, zorgen voor snelle vergunningverlening en oppassen met het stapelen van maatschappelijke opgaven richting corporaties. Dat de bouwproductie omhoog kan, laat Aedes zien via het programma *De Bouwstroom*. Zeventien woningcorporaties, tien bouwers en acht industriële bedrijven werken inmiddels in dit programma structureel samen bij de bouw van betaalbare sociale huurwoningen. Ze stemmen planningen op elkaar af en kopen samen bouwconcepten in. Dat leidt tot efficiëntere inzet van bouwcapaciteit en versnelling van de bouwproductie. Ook geeft Aedes aan dat er meer flexibele en tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd als daar voldoende locaties voor beschikbaar worden gesteld.

Ik wil met Aedes en VNG versnellingslocaties in kaart brengen waar corporaties gaan bouwen. Versnellingssteams gaan er met alle betrokken partijen, waaronder vastgoedontwikkelaars en grondeigenaren, op toe zien dat de bouwvoornemens gerealiseerd worden. Hierbij volgen we de goede voorbeelden van de ontwikkeling van locaties in steden als Alkmaar, Ede en Zwolle. Hierboven is al aangegeven dat in regio's met de grootste woonschaarste de plancapaciteit omhoog moet naar 130% van de woningbehoefte, waarvoor ten eerste provincies en gemeenten aan de lat staan. Het is logisch dat de woningbouwprogrammering van corporaties hierop aansluit en dus ook omhoog gaat. Woningcorporaties kunnen ook meer doen vanuit hun niet-DAEB tak om de bouw van woningen in het middenhuursegment te realiseren.

Meer betaalbare woningen in regio's met grootste tekorten door financiële impulsen

Met de woningbouwimpuls is € 1 miljard beschikbaar voor de bouw van duizenden betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, prioritair in de grote stedelijke regio's waar de vraag naar woningen het hoogst is. Conditionaliteit en additionaliteit zijn daarbij kernprincipes: om een Rijksbijdrage te kunnen krijgen uit de woningbouwimpuls moet een regio voldoen aan het versnellen van de bouw, het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project en het vergroten van de betaalbaarheid van die woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Ik verwacht van regio's dat ze voldoen aan de afspraken over de woningbouw, zoals het hebben van 130% plancapaciteit, dat medeoverheden voor de helft co-financieren en dat zij voldoende bouwlocaties beschikbaar stellen. Het niet op orde hebben van deze afspraken kan aanleiding zijn om een beroep op de woningbouwimpuls te weigeren. Zo bouwen we meer en sneller betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

Om de nieuwbouw van goedkope huurwoningen te ondersteunen, is per 1 januari een heffingsvermindering in de verhuurderheffing geopend. Hiervoor is structureel jaarlijks € 100 miljoen beschikbaar, waarbij het budget flexibel kan worden ingezet. Inmiddels (stand 17 februari) zijn er voor 21.876 woningen aanvragen ingediend voor een bedrag van ruim € 500 miljoen. Indien deze aanvragen aan de voorwaarden voldoen, hebben de aanvragers 5 jaar de tijd om deze woningen te realiseren. Hoewel deze aanvragen nog moeten worden goedgekeurd, geven de vele aanvragen aan dat de heffingsvermindering in een behoefte voorziet. De aftrek op de verhuurderheffing kan bijdragen om de woningproductie door corporaties te verhogen.

Met de Transformatiefaciliteit maak ik kortlopende geldinvesteringen mogelijk voor de woningbouw op complexe transformatielocaties. Op dit moment is financiering toegezegd aan zes projecten voor een totaalbedrag van ruim € 12 miljoen aan Rijksmiddelen. De gemiddelde looptijd

van de leningen bedraagt twee tot drie jaar. De middelen kunnen na aflossing opnieuw ingezet worden om andere projecten te versnellen. Zo wordt de bouw van 910 woningen mogelijk gemaakt in twee projecten in Breda en projecten in Amsterdam, Hoofddorp, Uithoorn en Zoetermeer. De financiering draagt ook bij aan het lostrekken van de woningbouw op andere locaties. Met de toegezegde leningen kunnen daarom naar schatting 60% extra woningen worden gerealiseerd, waarmee het voorlopige aantal komt op ruim 1.400 woningen. Het gaat hier veelal om locaties die langjarig stilliggen en nu beschikbaar komen voor de woningbouw. Na aflossing van de leningen kunnen de middelen opnieuw ingezet worden voor nieuwe woningbouwprojecten.

Inzet van instrumenten voor de ruimtelijke ordening

Woningbouw moet bij alle overheden als topprioriteit op de agenda staan. Daarin moeten we optreden als één overheid. Ik stuur aan op meer commitment aan concrete aantallen en locaties, en dat overheden waar nodig hun instrumentarium inzetten om locaties los te trekken. Waar dat nodig is, spreek ik partijen op hun verantwoordelijkheid aan. En als het niet anders kan, zal ik wettelijke bevoegdheden inzetten.

Werken als één overheid betekent in de eerste plaats duidelijke kaders in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), waarin ik doelen stel en aangeef wat ik van gemeenten en provincies verwacht. Alleen dan kan het juridisch instrumentarium uit de Wro (straks Omgevingswet) effectiever worden ingezet. Als er lokale impasses ontstaan rondom locaties die cruciaal zijn voor het volume en de snelheid van de woningbouw op regionaal niveau, dan is het ten eerste aan de provincie om te zorgen dat partijen tot een oplossing komen. Ook zij hebben daartoe een wettelijk instrumentarium beschikbaar. Ik zal hen en betrokken andere partijen om te beginnen stevig aanspreken op die verantwoordelijkheid. Als partijen er niet uitkomen, dan is het Rijk aan zet. Gezamenlijk moeten we ervoor zorgen dat er in voldoende tempo en volume gebouwd wordt.

Ik verken ten slotte of een sterker sturende rol vanuit het Rijk aanpassen vergt van het wettelijke instrumentarium en de uitvoeringskracht.

Betere benutting van de huidige woningvoorraad

De woningen zijn niet morgen gebouwd. Tegelijkertijd tonen demografische prognoses aan dat in de komende decennia het aantal huishoudens in Nederland met 800.000 huishoudens zal groeien. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens. Daarom wil ik ook inzetten op het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad.

Ik wil daarom opties in kaart brengen die het beter benutten van de huidige woningvoorraad verder kan stimuleren. Hiervoor zie ik verschillende aanknopingspunten in het beleid, bijvoorbeeld woonruimteverdeling, de financiële gevolgen bij samenwonen en het verder stimuleren van doorstroming. Hierbij betrek ik tevens de motie van het lid Krol c.s.¹ en de gewijzigde motie van de leden Peters en Jasper van Dijk (Kamerstuk 35 300 XV, nr. 85) die vragen om onderzoek te doen naar verschillende financiële gevolgen en prikkels bij samenwonen.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 563

Tot slot

Ondanks alle inzet van partijen in de afgelopen jaren en de geboekte resultaten, loopt de druk op de woningmarkt verder op. Steeds meer woningzoekenden worden geconfronteerd met die krapte. Dit vereist intensivering van de inzet van alle partijen. Ik verwacht commitment en tempo van alle partijen op de woningmarkt. Waar ik kan helpen, doe ik dat. Met de aanpak uit deze brief intensificeert het kabinet de aanpak van de problemen op de woningmarkt.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer

Versnellingslocaties en gebiedsontwikkelingen per Woondeal

In de woondeals hebben partijen gezamenlijk locaties aangewezen die een substantiële bijdragen leveren aan de bouwopgave. Daarbij gaat het zowel om de versnelling op de korte termijn, als om grotere gebiedsontwikkelingen voor de langere termijn. Het betreft zowel binnenstedelijke verdichtingslocaties als transformatielocaties en uitleglocaties. Sommige locaties vallen zowel onder de versnellingslocaties als onder de gebiedsontwikkelingen.

VersnellingslocatiesGemeente Groningen 9 stuks + «andere wijkvernieuwingswijken», 8000 woningen

- Eemskanaalzone
- Suikerfabriekterrein
- Stationsgebied
- Reitdiepzone
- Oosterhamrikzone
- Meerzone
- Reitdiep
- De Held
- Selwerd

SG Eindhoven 10 stuks, 27.000 woningen

- Aarle
- Brandevoort
- Blixembosch
- Eindhoven binnen de ring
- Ekenrooi-Zuid
- Nuenen West
- Meerhoven
- Tongelrese Akkers
- Waalre Noord
- Zilverackers

Zuidelijke Randstad 19 stuks, geen aantal woningen genoemd

- Leiden-Campus (Stationsgebied/Bioscience Park)
- Zoetermeer-Entreegebied
- Den Haag – CID/Binckhorst
- Den Haag – knoop Moerwijk
- Rijswijk-Bogaard/Plaspoelpolder
- Delft-Schieovers-Station Campus
- Schiedam-Schieveste-A20-zone
- Rotterdam-M4H/Nieuw Mathenesse
- Rotterdam-Binnenstad
- Rotterdam-Willensas
- Rotterdam-Stadionpark
- Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzona
- Leiden, Lammenschanspark
- Zoetermeer, Binnenstad
- Rijswijk, Rijswijk-Buiten
- Capelle aan den IJssel, Nieuw Rivium
- Katwijk, Valkenburg
- Barendrecht, Stationsgebied
- Lansingerland, Wilderszijde

Regio Utrecht 19 stuks, 31.000 woningen

- Utrecht, Beurskwartier
- Utrecht, Merwedekanaalzone
- Utrecht, overig deel Leidsche Rijn
- Utrecht, Kanaleneiland
- Nieuwegein, Nieuwegein City
- Nieuwegein, Rijnhuizen
- Woerden, Middelland
- Woerden, Stationsgebied
- Woerden, Snellerpoort
- Houten, Molenzoom
- Houten, Houten Centrum
- IJsselstein, IJsselsteijn binnenstedelijk
- Vijfheerenlanden, Hoef en haag
- Vijfheerenlanden, Broekgraaf
- Bunnink, Van Dam terrein
- Bunnink, Odijk west
- Lopik, Lopik Oost
- Stichtse Vecht, Planetenbaan
- Stichtse Vecht, Bisonspoor

MRA 24 stuks, 68.785 woningen

Dit zijn de geldende versnellingslocaties bij het sluiten van de woondeal. In de woondeal is afgesproken dat deze lijst jaarlijks wordt vernieuwd.

- Aalsmeer – Kudelstaart Westeinderhage
- Almere – Haven
- Almere – Almere Centrum
- Amstelveen – Kronenburg
- Amsterdam – IJburg en Zeeburgereiland
- Amsterdam – Ring West (incl. Sloterdijk centrum)
- Amsterdam – Noordelijke IJ-oevers
- 't Gooi – Crailo
- Haarlem – Koepelterrein
- Haarlem – Ontwikkelzone Europaweg/Schipholweg
- Haarlemmermeer – Lisserbroek
- Haarlemmermeer – Nieuw-Vennep-West
- Haarlemmermeer – Hoofddorp Noord
- Haarlemmermeer – Cruquiusshof – Bennebroekerdijk
- Haarlemmermeer – Stationsgebied Nieuw-Vennep
- Haarlemmermeer – Hydepark
- Lelystad – Warande
- Lelystad – Lelycenter
- Purmerend – Centrumgebied
- Weesp – Bloemendalerpolder
- Zaandam – Ontwikkelzone Achtersluispolder
- Zaandam – Ontwikkelzone station Zaandam
- Zaandam – Ontwikkelzone station Kogerveld

Gebiedsontwikkelingen

Gemeente Groningen

- Suikerunieterrein
- Eemskanaalzone

SG Eindhoven

- Eindhoven Knoop XL

Zuidelijke Randstad

- Rotterdam-Oostflank
- Den Haag Binckhorst/CID
- Oude Lijn Leiden-Dordrecht

Regio Utrecht

- Utrecht Zuid-West (Merwede en A12 & Nieuwegein/IJsselstein)

Metropoolregio Amsterdam

- Havenstad
- MRA-West (verlenging Noord-Zuidlijn)
- MRA-Oost (Almere)

Ieder halfjaar rapporteer ik uw Kamer over de voortgang van de Nationale woonagenda en het thema wonen uit het Interbestuurlijk Programma. Mede op verzoek van het lid Smeulders (GL) ga ik hierbij in op de voortgang van afgelopen half jaar. Voor de zomer van 2020 zal ik een volgende rapportage naar de Kamer sturen.

Samen met de sectorpartijen -Aedes, Bouwend Nederland, Woonbond, HPP, IVBN, Neprom, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis- en de medeoverheden -IPO, Unie van Waterschappen en de VNG- werk ik aan de uitvoering van de gemaakte afspraken uit de Nationale woonagenda en het Interbestuurlijk programma. Ik rapporteer mede aan de hand van de bespreking van de voortgang op 4 december 2019 in het breed beraad wonen en bouwen.

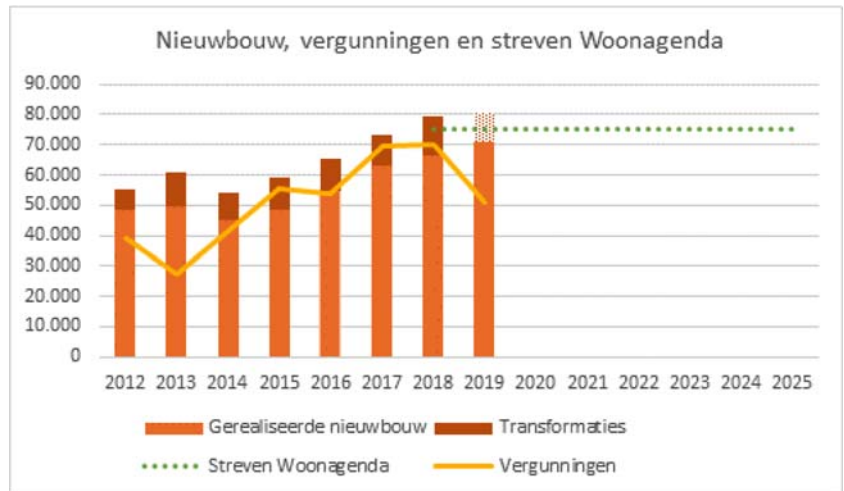
Bouwproductie van 75.000 in 2018 en 2019 gehaald

Met de sectorpartijen en de medeoverheden hebben we afgesproken te streven naar een woningbouwproductie van 75.000 woningen per jaar. Partijen spreken elkaar op deze doelstelling aan en kijken daarbij kritisch naar hun eigen inspanningen op deze ambitie. De beoogde woningbouwproductie van 75.000 woningen per jaar bleek in 2018 ruim gehaald, met een productie van bijna 80.000 nieuwe woningen. Daarbij speelde naast nieuwbouw ook transformatie een belangrijke rol. Ook in 2019 wordt het doel van 75.000 nieuwe woningen gehaald. Het CBS heeft laten weten dat er in 2019 in totaal 70.716 nieuwbouwwoningen zijn gebouwd. Daar komen nog circa 10.000 transformatiewoningen bij. In totaal zijn er bijna 81.000 woningen bij gekomen in 2019. Deze bouwopgave hebben partijen en ik in de Nationale woonagenda afgesproken, omdat een continue bouwproductie van 75.000 woningen per jaar voorziet in een lange termijn behoefte. In het licht van de geschetste risico's blijft een voortdurende inzet van alle partijen op het maximaliseren van de bouwproductie echter nodig. De nieuwe bevolkingsprognose van het CBS betekent dat we de komende tijd met alle stakeholders moeten doorpakken op onze inzet op de bouwproductie.

Overige trajecten

Vanuit de Nationale woonagenda zijn diverse trajecten nader uitgewerkt en gerealiseerd. Het gaat dan onder meer om het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond hebben gesloten en dat samen met de evaluatie van de Woningwet en de aanpak Goed Verhuurderschap de basis legt voor verbetering van de betaalbaarheid en de kwaliteit van woningen. Momenteel wordt de daaruit voortvloeiende wet- en regelgeving uitgewerkt en aan uw Kamer aangeboden. Het gaat dan onder meer over de Wet huur- en inkomensgrenzen, de Wet huursomstijging, de Wet Toeristische Verhuur en de wijziging van de Woningwet. Tevens zie ik lokale middenhuurakkoorden ontstaan die worden aangejaagd vanuit de partijen bij de Nationale woonagenda betrokken zijn en zijn partijen hierover op zoek naar gemeenschappelijke uitgangspunten om de middenhuur in gemeenten aan te jagen.

Figuur 1. De ontwikkeling van de nieuwbouw en vergunningverlening tot aan 2025 (incl. transformaties)



Bron: CBS woningvoorraadstatistiek (bouwvergunningen t/m oktober 2019, nieuwbouw t/m november 2019 en voor de transformaties in 2019 is een inschatting gemaakt gebaseerd op de transformaties in voorgaande jaren)

Uitkomsten breed beraad

Met alle partijen bespreek ik in ieder geval eens per half jaar de voortgang van de Nationale woonagenda en het Interbestuurlijk Programma. Afgelopen breed beraad hebben partijen specifiek gesproken over de mate waarin het kabinet regie neemt op de woningmarkt, de rol van woningcorporaties en de ontwikkelingen op het gebied van middenhuur. Ten aanzien van regie heb onder meer gewezen op mijn aanpak van de woondeals en de met Prinsjesdag aangekondigde woningbouwimpuls. Ik heb toegezegd te bezien hoe marktpartijen meer betrokken kunnen worden bij de woondeals. Tijdens het overleg hebben partijen de bereidheid getoond om weer met elkaar het gesprek aan te gaan om tot gedragen oplossingen op het gebied van middenhuur te komen.

Zuidplaspolder

Tijdens het Algemeen Overleg op 29 januari 2020 over de woondeals heeft u mij verzocht een brief te sturen over de Zuidplaspolder. De Zuidplaspolder ligt in de gemeente Zuidplas en is centraal gelegen tussen Rotterdam en Gouda. Het is een woningbouwlocatie met een lange historie. In deze bijlage schets ik de historie en sluit af met de actuele ontwikkelingen.

De provincie Zuid-Holland streeft ernaar de woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied en nabij HOV te realiseren. Er zijn twee grote uitbreidingslocaties aangewezen, de Zuidplaspolder en voormalig vliegveld Valkenburg.

Al begin deze eeuw zijn er plannen gemaakt om substantiële aantallen woningen te realiseren. Publieke partijen (gemeenten Zuidplas, Waddinxveen, Gouda, Rotterdam en de provincie Zuid-Holland) hebben gezamenlijk circa 300 hectare aan gronden verworven. De bestemmingsplannen die woningbouw mogelijk zouden maken zijn echter in 2011 grotendeels vernietigd door de Raad van State om uiteenlopende redenen. De financieel economische crisis en de verslechterde woningmarkt heeft er vervolgens toe geleid dat de publieke partijen in 2013 besloten hebben de ontwikkelingen op te schorten.

In 2017 heeft de gemeente Zuidplas de ontwikkeling weer opgepakt. Een eerste stap was de uitbreiding van bestaande dorpen in de gemeente Zuidplas. Het gaat om circa 5.000 woningen waarvan al een substantieel deel is gerealiseerd. De woningen sluiten aan op het dorpse karakter van de kernen en dragen bij aan de leefbaarheid in de dorpen. Het beantwoordt de vraag naar dorps en landelijke woonmilieus waar in de regio weinig aanbod van is.

Een ander onderdeel van de oorspronkelijke plannen is de mogelijkheid om een «5^{de} dorp» te maken in het zogenaamde middengebied. Op dit moment is de gedachte dat er tot 2030 ca. 4.000 woningen kunnen worden gerealiseerd in dit 5^{de} dorp. Alle betrokken partijen werken intensief samen aan de planontwikkeling voor dit 5^{de} dorp. De wens is om tevens binnen het 5^{de} dorp substantieel sociale woningbouw te realiseren wat kan bijdragen aan het ontlasten van Rotterdam.

Het is geen gemakkelijke locatie; de polder ligt 6,76 meter onder zeeniveau (en is daarmee één van de laagste punten in Europa), het gebied is niet aangesloten op een OV station en zijn voor de ontsluiting investeringen noodzakelijk in OV. Dit heeft effect op de financiële haalbaarheid.

Wat betreft het rijkswegennet is de doorstroming en veiligheid op de A12 en de A20 ter hoogte van het knooppunt Gouwe verbeterd. Daarnaast is de Parallelstructuur Gouweknoop (A12/A20) inmiddels opengesteld en daarbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. Zie hiervoor verder het MIRT-Projectenoverzicht 2012.

Op dit moment worden er gesprekken gevoerd met de betrokken partijen. Hierbij zijn de publieke partijen betrokken, die eerder geïnvesteerd hebben in de ontwikkeling en deelnemen in de Grondbank. Medio 2020 wil de gemeente Zuidplas tot een akkoord komen met de publieke partijen. Daarna volgt nog een traject met het opstellen van een omgevingsplan en het beschikbaar en bouwrijp maken van de gronden.

Mijn conclusie is dat er voortvarend wordt gewerkt aan de woningbouwplannen. De gemeente Zuidplas kan gebruik maken van het beschikbare woningbouwinstrumentarium op het moment dat zich knelpunten voordoen zoals de mogelijkheden in de crisis- en herstelwet, de kennis van het Expertteam Woningbouw en de woningbouwimpuls. Specifiek voor de woningbouwimpuls geldt dat de gemeente in eerste instantie met de provincie in gesprek zal moeten gaan om te bepalen hoe dit past binnen de regionale prioritering. Andere Rijksbemoeienis, zoals een aanwijzing of een inpassingsplan acht ik niet opportuun en zal eerder een vertragend effect hebben.