

Vergaderjaar 2021–2022

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 853

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 december 2021

Het is belangrijk dat iedereen in Nederland prettig en betaalbaar kan wonen. Dat betekent dat er voldoende woningen moeten zijn, die passen bij de financiële mogelijkheden en de wensen van de (toekomstige) bewoners. Dit is de afgelopen jaren het uitgangspunt geweest van dit Kabinet. In deze kabinetsperiode is dan ook ingezet om de woningbouwproductie te verhogen en versnellen, de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen te vergroten en de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. Maar we zijn er nog niet. De ontwikkelingen blijven zorgelijk: de huizenprijzen blijven stijgen en het woningtekort is met 279.000 hoog en loopt naar verwachting de komende jaren verder op. De roep om meer betaalbare woningen op korte termijn wordt steeds luider. Daarom zet ik actief in op de bouw van betaalbare woningen.

Met deze brief informeer ik u graag over de derde tranche van de Woningbouwimpuls waarmee deze keer de bouw van 44.277 woningen wordt gerealiseerd. Dit brengt het totaal op ca. 140.000 woningen, waarvan het merendeel betaalbaar (65%). Door bijdragen aan projecten die voor gemeenten onrendabel zijn, draagt de Woningbouwimpuls bij aan de versnelde bouw van betaalbare woningen. Verder breng ik u graag op de hoogte van de onderzoeken die ik heb laten uitvoeren naar de business cases voor woningbouwontwikkeling. Tevens informeer ik u over de regelingen, waarmee meer huisvesting wordt gerealiseerd voor aandachtsgroepen. Bij de «Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen» zijn voor in totaal 7.427 woonruimtes en 1.651 verblijfsruimtes, aanvragen ingediend. Deze aanvragen worden nog beoordeeld. Voor de realisatie van huisvesting voor vergunninghouders is € 22 mln. beschikbaar, waarmee 1.460 (1.360 + 100 door het Rijksvastgoedbedrijf) wooneenheden kunnen worden gecreëerd. Tot slot deel ik met u de voortgang op de actie-agenda vakantieparken met bijbehorende moties en toezeggingen.

Woningbouwimpuls

Uitkomsten derde tranche van de Woningbouwimpuls

In 2019 is er met de Woningbouwimpuls € 1 miljard beschikbaar gesteld om versneld meer woningen te bouwen die betaalbaar zijn voor lagere en middeninkomens, daar waar de woningbehoefte het hoogst is. Na twee eerdere succesvolle tranches heb ik op 17 september 2021 het loket voor de derde tranche van de Woningbouwimpuls gesloten. De eerder door mij ingestelde onafhankelijke Toetsingscommissie heeft zich sindsdien gebogen over de 65 aanvragen die voor deze derde tranche zijn ingediend. De aanbiedingsbrief van de Toetsingscommissie met haar advies en een toelichting op de wijze van beoordelen is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd¹.

Op basis van het unanieme advies van de commissie heb ik besloten een totale bijdrage van € 253 mln. inclusief btw² toe te kennen aan 36 projecten en zo een bijdrage te leveren aan de (versnelde) realisatie van 44.277 woningen, waarvan circa 64% betaalbaar. Hiermee ondersteun ik de betrokken decentrale overheden in de betreffende projecten en trekken wij samen op om het woningtekort terug te dringen en de realisatie van betaalbare woningen te versnellen. Helaas valt door overschrijding van het beschikbare budget voor de derde tranche een drietal positief beoordeelde aanvragen af.

De gehonoreerde projecten kennen een gezamenlijk publiek tekort van circa € 463 mln. exclusief btw, oftewel bijna € 10.500,- per te realiseren woning. Vanuit medeoverheden wordt 53% van het publieke tekort gefinancierd. De bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls bedraagt bijna € 4.900,- euro excl. btw per gerealiseerde woning.

De oorzaken van de tekorten zijn divers. In alle gevallen speelt mee dat er, vanwege de inzet op meer betaalbare woningen, minder opbrengsten zijn om kosten te dekken. Daarbij zijn er bij alle projecten publieke maatregelen noodzakelijk om de locatie voor wonen geschikt te maken, zoals investeringen in de ontsluiting, uitplaatsing van bedrijvigheid of saneringskosten. In bijlage 2 bij deze brief treft u een factsheet aan met algemene kenmerken van deze derde tranche³. Algemene informatie over de individuele projecten zal op korte termijn via de website www.woningmarktbeleid.nl en via www.RVO.nl beschikbaar komen.

Net als in de eerste twee tranches bevinden de projecten zich verdeeld over heel Nederland. Ten opzichte van de eerdere tranches bevat de derde tranche relatief veel verdichtingsopgaven rond stationslocaties. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ben ik verheugd om te zien dat de ruimte die daar is goed benut wordt. Daarnaast is er sprake van 15 transformaties van bedrijventerreinen, vindt verdichting plaats in bestaande verouderde wijken en zijn 3 aanvragen van uitleglocaties gehonoreerd.

In deze derde tranche heb ik op verzoek van uw Kamer⁴ een extra mogelijkheid ingebouwd voor woningmarktregio's met relatief veel kleinere gemeenten. Het was mogelijk om projectaanvragen in te dienen met een ondergrens van 200 woningen in plaats van 500. Dit heeft

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

² Hierbij pas ik artikel 6.3 uit de Regeling Woningbouwimpuls toe om, met het beschikbare budget voor de derde tranche, zoveel mogelijk projecten te honoreren.

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

⁴ Kamerstuk 35 570 VII, nr. 44.

geresulteerd in 5 aanvragen, waarvan er twee positief zijn beoordeeld. Op aanraden van de Toetsingscommissie wens ik in aanloop naar de vierde tranche te onderzoeken wat de achtergrond is van het lage aantal aanvragen en hoe dit kleinere type projecten in de toekomst passend bediend kan worden. Daarbij zal ik ook de motie van de heer Grinwis (Kamerstuk 35 295 VII, nr. 73), inzake het bevorderen en versnellen van betaalbare woningbouw in kleinere kernen, betrekken.

De betaalbare woningen waaraan wordt bijgedragen is opgebouwd uit 42% sociale huurwoningen, circa 28% middenhuurwoningen en 30% koopwoningen onder de NHG-kostengrens. Tevens worden 500 tijdelijke woningen gerealiseerd.

Aanvullend op het indieningsvereiste van 50% betaalbare woningen heb ik de Toetsingscommissie gevraagd om in haar beoordelingsproces expliciet aandacht te besteden aan het streven naar zoveel mogelijk «betaalbare» woningbouw conform de gewijzigde motie van het lid Koerhuis⁵ van 8 juli 2021. De commissie heeft hier invulling aan gegeven door middel van de hoge(re) waardering van plannen met veel betaalbare woningen. Daarnaast schetst de commissie haar dilemma tussen het waarderen van de inzet op zoveel mogelijk betaalbare woningbouw enerzijds en anderzijds het belang van woningen boven de NHG-kostengrens om publieke maatregelen te bekostigen. Ik herken dit dilemma en constateer dat de woningen boven de NHG-kostengrens in de aanvragen van de derde tranche een twee keer zo grote bijdrage leveren aan het dekken van de publieke tekorten dan de middelen uit de Woningbouwimpuls. In de huidige praktijk van gebiedsontwikkeling vervullen deze woningen zodoende een onmisbare rol. Naar aanleiding van de moties van de leden Koerhuis⁶ en Bisschop⁷ van 15 november jl. zal ik onderzoeken hoe bij de vormgeving van vierde tranche, tegen de achtergrond van het geschetste dilemma, uitwerking gegeven kan worden aan de behoeften van uw Kamer.

Naar aanleiding van de motie van het lid Grinwis⁸ heb ik de Toetsingscommissie voorts gevraagd om bij de beoordeling expliciet aandacht te besteden aan klimaatadaptiviteit en waterrobuustheid in de aanvragen. Het verheugt mij dat de commissie heeft kunnen constateren dat hier op inrichtingsniveau aandacht voor is. Tegelijkertijd constateert de commissie dat operationele toetsingskaders op planniveau ontbreken, om deze in de beoordeling te laten meewegen.

De constatering van de Toetsingscommissie sluit aan op de behoefte aan een landelijke aanpak voor klimaatadaptieve woningbouw en de behoefte om als Rijk meer regie te voeren op ruimtelijke ontwikkelingen. Klimaatadaptatie en de draagkracht van het water- en bodemsysteem dienen daarbij volwaardig onderdeel te zijn in de integrale afweging. Hiermee wordt voorkomen dat toekomstige generaties worden geconfronteerd met de gevolgen van klimaatverandering, die nu al worden voorzien⁹. Ik geef dit verder vervolg door samen met de Minister van IenW te werken aan een nationaal kader waarin zichtbaar wordt hoe klimaatadaptieve woningbouw doorwerkt in inrichting van gebieden en de wijze van bouwen. Het beoogde kader biedt hierbij ruimte voor regionale differentiatie. Ik verwacht u in de eerste helft van 2022, samen met mijn collega van I&W, nader te informeren over dit kader. Begin 2022 kom ik tevens met een uitgebreide reactie op het advies van de Deltacommissaris

⁵ Kamerstuk 32 847 nr. 805.

⁶ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 61.

⁷ Kamerstuk 39 525 VII, nr. 80.

⁸ Kamerstuk 32 847 nr. 780.

⁹ Novi, afwegingsprincipe 3.

omtrent woningbouw en klimaatadaptatie, waarvan ik op 3 december 2021 het tweede deel heb ontvangen.

Vervolg Woningbouwimpuls

Met de eerste drie tranches van de Woningbouwimpuls lever ik inmiddels een bijdrage aan de (versnelde) realisatie van bijna 140.000 woningen. De in 2019 gestelde doelstellingen van de Woningbouwimpuls, om een bijdrage te leveren aan de versnelling en realisatie van 65.000 woningen, zijn daarmee ruimschoots gehaald. Gezien het aanhoudende tekort op de woningmarkt en de inzet om de productie verder te verhogen tot ca. 100.000 woningen per jaar, heeft het demissionaire kabinet inmiddels besloten om de inzet voort te zetten met een vierde tranche.

Zoals aangekondigd wens ik, voor openstelling van de vierde tranche, te onderzoeken welke aanscherpingen nodig zijn uit oogpunt van doelbereik. Daarbij zal ik ook de uitkomsten van deze derde tranche en de moties van uw Kamer van 15 november jl. betrekken zoals ik hiervoor heb geschetst. Ik verwacht dat er hierdoor meer tijd zal zitten tussen de derde en de vierde tranche dan tot dusver gebruikelijk bij eerdere tranches. Ik zal uw Kamer zo snel mogelijk verder informeren over de vierde tranche en ik wil daarna ook zo snel mogelijk gemeenten op de hoogte te stellen van aanpassingen.

Tot slot wil ik graag nog mijn waardering uitspreken voor de leden van de Toetsingscommissie die een enorme inzet hebben gepleegd de afgelopen twee jaar om tot zorgvuldige beoordeling van de aanvragen te komen. Ik heb de intentie om de samenwerking met de Toetsingscommissie in de vierde tranche voort te zetten.

Onderzoeken naar business case woningbouwontwikkeling

De woningmarkt is oververhit en er is sprake van een grote bouwopgave. De realisatie hiervan vraagt om forse financiële investeringen. Dit blijkt onder andere uit de aanvragen voor de Woningbouwimpuls en uit het rapport met een verkenning naar de benodigde investeringen voor de 14 grootschalige woningbouwgebieden. Om meer zicht te krijgen op de invloed die keuzes met betrekking tot locatie, bereikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid hebben op de benodigde middelen voor woningbouwontwikkeling, heb ik een tweetal onderzoeken laten uitvoeren. Verder ga ik onderstaand ook kort in op de motie van het lid Hermans m.b.t. de investeringsruimte als gevolg van de korting op de verhuurderheffing.

Onderzoek naar ontwikkeling onrendabele toppen in grondexploitaties

Ik heb een kwalitatieve quickscan van grondexploitaties voor woningbouw over de afgelopen 15 jaar laten opstellen. Dit om te bezien hoe investeringen en onrendabele toppen van woningbouwontwikkelingen zich ontwikkeld hebben in de afgelopen 15 jaar. Het rapport hierover geeft een beeld van deze periode en schetst waarom de financiële businesscases van gemeenten voor woningbouwontwikkelingen momenteel overwegend onrendabel zijn. Hoewel de ontwikkelingen op de woning- en financieringsmarkten momenteel leiden tot hogere grondopbrengsten, zijn de woningbouwprojecten voor gemeenten overwegend onrendabel. De veranderde samenstelling van het te bouwen programma en de (door o.a. aangescherpte duurzaamheidseisen) toegenomen kosten in de vastgoedexploitatie dragen bij aan dit effect. Naast deze factoren dragen ook de verschuiving naar binnenstedelijk bouwen en de hoge eisen aan het betaalbare woningbouwprogramma bij aan de totstandkoming van

onrendabele toppen voor gemeenten. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen hebben gemeenten namelijk vaak te maken met hoge verwervingskosten en grote investeringen in infrastructurele voorzieningen. Bij buitenstedelijke locaties wordt een gedeelte van de infra kosten door het rijk of provincie betaald. Hiernaast geeft het onderzoek ook inzicht in de ambities en beleidsoverwegingen van (mede-)overheden, die bijdragen aan de totstandkoming van onrendabele toppen in de woningbouw. Het volledige rapport heb ik als bijlage 3 aan deze brief toegevoegd¹⁰.

Gevoeligheidsanalyse business case 14 grootschalige woningbouwgebieden

Uw Kamer heb ik eerder geïnformeerd over de 14 grootschalige woningbouwgebieden, zoals deze benoemd zijn in de NOVI. Het rapport met een verkenning naar de benodigde investeringen voor deze gebieden heb ik op 21 juni jl. met uw Kamer gedeeld¹¹. In deze 14 gebieden kunnen tot 2040 circa 440.000 woningen worden gebouwd, waarvan circa 210.000 tot 2030. De 14 gebieden zijn essentieel voor de benodigde schaal en continuïteit in de woningbouw en geeft marktpartijen de benodigde zekerheid om te kunnen investeren. De ontwikkeling van deze gebieden vraagt -naast een veelvoud van private investeringen- ook om publieke investeringen. In het eerdergenoemde rapport worden deze additionele publieke investeringen geraamd op circa € 19,8 miljard.

Op de uitkomsten van de geraamde investeringen heb ik een gevoeligheidsanalyse laten doen. Hierbij is zowel gekeken naar de effecten van het verlagen van het aandeel betaalbare¹² woningen van 70% naar 50% als naar het effect van het verlagen van het aandeel sociale huurwoningen met 20%¹³. Daarnaast is ook gekeken naar het effect van versoberen van de grootschaliger en lokale infrastructuur.

Het doel van de gevoeligheidsanalyse is om de invloed van de keuzes in betaalbaarheid en infrastructuur op de onrendabele top uit de businesscases van de 14 gebieden te laten zien. De verdere planvorming is aan de samenwerkende publieke en private partijen en wordt uitgewerkt per gebied. In de gevoeligheidsanalyse wordt inzicht gegeven in de mogelijke financiële effecten van de versoberingen en het mogelijk effect daarvan op het aantal te realiseren woningen. De effecten van versoberingen op het aantal woningen zijn gebaseerd op kwalitatieve inschattingen door experts. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 4 bij deze brief¹⁴. Ik licht hieronder enkele conclusies toe.

Uitkomsten gevoeligheidsanalyse woningbouwprogrammering

Bij het omzetten van het aandeel betaalbare woningen van 70% naar 50% wordt het aandeel betaalbare woningen vervangen door een 20%-punt hoger aandeel duurdere huur- en koopwoningen. Dit leidt tot een verlaging van de eerder geraamde additionele publieke investeringen met 14% (€ 2,7 miljard). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere grondopbrengst per woning en meer mogelijkheden voor het verhalen van kosten als de gronden in privaat bezit zijn. De aanpassing van de woningbouwprogrammering heeft ook een effect op het aantal woningen

¹⁰ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 758.

¹² Gedefinieerd als sociale huur, particuliere huur <1.000 euro per maand en koopwoningen onder de NHG-grens à 325.000 euro.

¹³ Het gaat hierbij om een verlaging van het aandeel sociale huur met 20% oftewel van de oorspronkelijke 26% naar 21% (-5 procentpunt).

¹⁴ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

dat gerealiseerd kan worden. De verlaging van het aandeel betaalbare woningen van 70% naar 50% leidt tot circa 6% (ofwel 27.000) minder woningen in de 14 gebieden. Dit komt doordat duurdere woningen gemiddeld groter zijn.

Verlaging van het aandeel sociale huurwoningen met 20% leidt tot een verlaging van de eerder geraamde additionele publieke investeringen met 3%. Ook hier wordt het effect voornamelijk veroorzaakt door een hogere grondopbrengst per woning en meer mogelijkheden voor het verhalen van kosten als de gronden in privaat bezit zijn. Verlaging van het aandeel sociaal met 20% vermindert het aantal woningen met 1% (ofwel 4.500) woningen. Het verschil in percentages tussen de uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse voor de woningbouwprogrammering wordt verklaard doordat het bij de vermindering van het aandeel sociale huurwoningen om minder woningen gaat. Ook wordt de verlaging van het aandeel sociale huurwoningen evenredig verdeeld over alle andere segmenten (duurdere huur/koop, betaalbare koop en middenhuur).

Versobering grootschaliger infrastructuur en lokale infrastructuur

Ook bij de versobering van grootschaliger infrastructuur is gekeken naar de financiële effecten en het effect op het aantal te bouwen woningen. Versobering kan betekenen dat er (1) een goedkoper alternatief wordt meegenomen, (2) een bestaande wegverbinding wordt opgewaardeerd in plaats van het realiseren van een nieuwe wegverbinding of (3) het niet realiseren van een ingreep (zoals overkapping ondertunneling, weg- of spooroverkluizing, verdiepte ligging). In dit laatste geval zijn er wel alternatieve goedkopere maatregelen nodig.

De onderzochte versobering van grootschaliger infrastructuur leidt per saldo tot een verlaging van 28% van de oorspronkelijke additionele publieke investeringen (ofwel circa € 5,6 miljard). Consequentie daarvan is dat er circa 15% (ofwel 64.500) minder woningen en overig vastgoed gerealiseerd kunnen worden. De versobering van de grootschaliger infrastructuurmaatregelen kan in een aantal gevallen ook een effect hebben buiten de veertien gebieden, waardoor daar minder hiermee samenhangende woningen gerealiseerd kunnen worden.

Bereikbaarheid en (gecumuleerde) netwerk-effecten

Bij de realisatie van grootschalige woningbouwgebieden is ook sprake van zogeheten «netwerk-effecten» op het landelijke wegen- en spoornet. Deze zijn voor elke afzonderlijke locatie van de 14 gebieden meegenomen in de oorspronkelijke berekeningen. Daarbovenop kan nog sprake zijn van gecumuleerde netwerk-effecten op het landelijke wegen- en spoornet. Deze treden op door de autonome ontwikkeling van de mobiliteit, de onderlinge combinatie van plannen en overige ruimtelijke ontwikkelingen in het land. Oplossingen en investeringen voor deze gecumuleerde netwerk-effecten zijn niet in betrokken in de gevoeligheidsanalyse en worden nader gebiedsgericht onderzocht.

Onrendabele top en tariefverlaging verhuurderheffing

Bij de projecten van de Woningbouwimpuls of 14 grootschalige gebieden is er sprake van een onrendabele top. Het wegnemen van de onrendabele top én de tariefsverlaging van de verhuurderheffing zijn complementair aan elkaar en beide zijn nodig om dergelijke projecten te realiseren.

Een onrendabele top ontstaat als de kosten in een gebiedsontwikkeling (o.a. aankoop locatie, bodemsanering, ophoging, aanleg riolering en

aanleg openbaar gebied) hoger zijn dan de grondopbrengsten passend bij het beoogde nieuwbouwprogramma. Indien er sprake is van een onrendabele top zouden de beoogde woningen als gevolg van de kosten van de gebiedsontwikkeling, zonder rijksbijdrage, niet in deze vorm tot stand komen. De regelingen zorgen ervoor dat een deel van de onrendabele top door het Rijk wordt gefinancierd, zodat deze woningen wel kunnen worden gebouwd.

De tariefverlaging van de verhuurderheffing als gevolg van de motie van het lid Hermans¹⁵ zorgt voor meer investeringscapaciteit bij woningcorporaties zodat ook corporaties hun verantwoordelijkheid kunnen nemen in deze gebieden. Dit heeft geleid tot een structurele verlaging van de verhuurderheffing met 500 miljoen euro. Dit laat zich vertalen in circa 8,6 miljard euro extra investeringsruimte, welke kan worden ingezet voor de bouw van meer nieuwe woningen, verbeteringen aan woningen, verduurzaming of huurmatiging. Op dit moment ben ik in gesprek met Aedes om afspraken te maken om de vrijgemaakte middelen zo effectief mogelijk in te zetten voor nieuwbouw en verduurzaming. Er zullen daarbij concrete afspraken worden gemaakt, die ook zullen worden gemonitord. Mijn doel is daarbij ook dat de afspraken richtinggevend zijn voor de lokale prestatieafspraken en als zodanig benut worden door gemeenten, huurders en corporaties bij het maken hiervan. Ik verwacht vóór het einde van het jaar de afspraken vast te leggen en zal uw Kamer daarna informeren.

Huisvesting aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen op de woningmarkt dan anderen, zoals dak- en thuislozen en vergunninghouders maar bijvoorbeeld ook studenten en senioren. Deze achterstand ontstaat bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, het bedrag wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, extra aandacht voor begeleiding en zorg of het draagvlak in de buurt. Daar aandachtsgroepen in het bijzonder worden geraakt door het oplopende woningtekort, richt mijn inzet zich op het snel realiseren van meer huisvesting voor deze doelgroepen. Onderstaand informeer ik u over de ontwikkelingen hieromtrent.

In de brief inzake «Voortgang versnelling woningbouw» van 12 november jl.¹⁶ heb ik aangegeven dat ik, net als in 2020, 50 miljoen euro beschikbaar heb gesteld om meer huisvesting te realiseren voor aandachtsgroepen. Van deze 50 miljoen euro is 31 miljoen euro beschikbaar voor de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen. 18 miljoen euro is beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders en 1 miljoen euro voor uitvoeringskosten.

Regeling huisvesting aandachtsgroepen

Van 28 oktober 2021 tot en met 25 november 2021 konden gemeenten op grond van de «Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen» een aanvraag indienen voor een subsidie voor projecten die huisvesting van aandachtsgroepen tot stand brengen. 83 gemeenten hebben in totaal 128 aanvragen ingediend voor € 35.543.319 (inclusief BTW). In deze aanvragen worden in totaal 7.427 woonruimtes en 1.651 verblijfsruimtes opgevoerd. Gelet op het beschikbare bedrag van 31 miljoen euro inclusief BTW, is de regeling overtekend. Momenteel worden de aanvragen beoordeeld en toegekend

¹⁵ Kamerstuk 35 925, nr. 13.

¹⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 828.

of afgewezen. Begin 2022 zal ik uw Kamer informeren over de toegekende beschikkingen.

Om in aanmerking te komen voor subsidie, moesten aanvragen betrekking hebben op woon- of verblijfsruimte voor arbeidsmigranten of woonruimte voor vergunninghouders, woonwagendwoners, dak- en thuisloze mensen, studenten en andere spoedzoekers. Onder «andere spoedzoekers» worden woningzoekenden verstaan die snel huisvesting nodig hebben en daar niet lang op kunnen wachten. Voorbeelden hiervan zijn personen die uitstromen uit een intramuraal zorgverblijf, zoals beschermd wonen, ggz of de maatschappelijke opvang (dak- en thuislozen in het bijzonder). Ook kan het gaan om mensen in scheiding, personen die bijvoorbeeld door schulden of ontslag niet in hun huidige woning kunnen blijven of een eigen invulling die gemeenten aan «spoedzoekers» gaven.

Stimulering huisvestingsprojecten vergunninghouders

Naast het huisvesten van aandachtsgroepen in het algemeen zet ik mij in voor de huisvesting van vergunninghouders in het bijzonder. Dit heeft mijn aandacht, omdat de druk op de COA-opvanglocaties de afgelopen periode sterk is toegenomen met noodopvang van asielzoekers tot gevolg. De COA-locaties lopen vol door een verhoogde instroom vanwege geopolitieke ontwikkelingen in combinatie met een achterblijvende uitstroom van vergunninghouders door de krappe woningmarkt.

Gezien de acute noodzaak om extra stappen te zetten voor de huisvesting van vergunninghouders, stel ik ruim € 4 mln. extra beschikbaar bovenop de € 18 mln. die er al specifiek voor vergunninghouders beschikbaar was. € 15 mln. heb ik ingezet voor het verlenen van een bijdrage aan 18 projecten in 13 gemeenten. De komende twee jaar worden hiervoor 1.360 wooneenheden gecreëerd, waarvan bijna 800 woningen voor vergunninghouders en circa 500 woningen voor andere aandachtsgroepen en woningzoekenden. De overige € 7 mln. gaat naar het Rijksvastgoedbedrijf voor het realiseren van 100 woningen en het concretiseren van locaties waar in totaal 2.000 woningen gerealiseerd kunnen worden.

De projecten die een bijdrage hebben ontvangen, zijn samen met gemeenten en provincies via de Provinciale regietafels (PRT's) geïnventariseerd en geselecteerd. De projecten bevatten een mix van transformatie, nieuwbouw en het plaatsen van flexwoningen. In de projecten wordt gekozen voor de realisatie van woonvoorzieningen waarin, naast woningen voor vergunninghouders, ook woningen voor andere groepen worden gerealiseerd. Uit eerdere initiatieven blijkt dat gemengd wonen voordelen kan bieden aan vergunninghouders en de omgeving. Gemengd wonen draagt ook bij aan draagvlak in de gemeente omdat een voorziening ook woonruimte biedt aan andere doelgroepen.

Een deel van de projecten die een bijdrage hebben ontvangen uit de regeling zijn te omschrijven als tussenvoorzieningen; deze projecten bestaan uit (getransformeerde) wooneenheden die specifiek bedoeld zijn voor tijdelijke bewoning. Dit soort initiatieven bevorderen de doorstroom vanuit het COA, en gemeenten kunnen aan hun taakstelling voldoen, ook wanneer er nog geen permanente woning beschikbaar is in hun woningvoorraad.

Wanneer een gemeente een geschikt pand of locatie ter beschikking heeft om te transformeren tot een tussenvoorziening die meer wooneenheden bevat dan nodig is om de taakstelling te halen, kunnen gemeenten ervoor kiezen om dit project in gezamenlijkheid met regiogemeenten te ontwikkelen. We spreken dan van een regionale tussenvoorziening. Vergunning-

houders die door het COA gekoppeld zijn aan regiogemeenten wonen daarbij dus tijdelijk in de nabije gemeente waar de regionale tussenvoorziening staat. Op dit moment zoek ik in samenwerking met de VNG en andere betrokken departementen uit hoe om kan worden gegaan met de gemeentelijke financiële consequenties van participatie, integratie, zorg en onderwijs bij een regionale tussenvoorziening.

Huisvesting arbeidsmigranten

Separaat ontvang u de jaarrapportage arbeidsmigranten. Daarin wordt u geïnformeerd over de stand van zaken op de huisvesting van arbeidsmigranten.

Vakantieparken

Op veel plekken in Nederland werken ondernemers, gemeenten, regio's en provincies aan de toekomst van vakantieparken. Er spelen diverse afwegingen rondom de aanpak van vakantieparken, zoals toeristische, sociaalmaatschappelijke en ook bewoningsaspecten. Ik informeer u over de laatste ontwikkelingen.

Actie-agenda vakantieparken

Op 27 januari jl. heb ik de Actie-agenda Vakantieparken 2021–2022 ondertekend¹⁷. Deze Actie-agenda bouwt voort op de opgedane kennis en het ontstane netwerk in de eerdere Actie-agenda Vakantieparken 2018–2020. Partijen ondernemen gerichte en concrete acties om de veelzijdige problematiek op vakantieparken aan te pakken. Daarbij worden bruggen geslagen tussen het economisch-, veiligheids-, sociaal- en fysieke domein (Wonen en RO). In het commissiedebat «volkshuisvestelijke en ruimtelijke ordeningsaspecten» van 16 september jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 816) heeft het Lid Bromet (GroenLinks) gevraagd naar de voortgang van de Actie-agenda Vakantieparken. Ik heb toegezegd een stand van zaken aan uw Kamer te doen toekomen. Deze toezegging doe ik door middel van de volgende stand van zaken af.

Hierbij kan ik u melden dat de verschillende acties uit de actie-agenda in gang zijn gezet, waarbij de volgende acties zijn afgerond:

- Kwaliteits- en afwegingskader «Wonen in recreatiewoningen». Het kwaliteits- en afwegingskader helpt gemeenten bij het verzamelen én wegen van de informatie om de toekomst van een niet-vitaal vakantiepark te bepalen. Het kader biedt gemeenten een praktisch overzicht van de factoren die belangrijk zijn om mee te nemen in de afweging om permanente bewoning al dan niet toe te staan. De uiteindelijke afweging blijft aan gemeenten om te maken.
- Expert- en aanjaagteam Transformatie van Vakantieparken. Wanneer gemeenten een park willen transformeren naar de bestemming Wonen, kan het Expertteam transformatie van Vakantieparken ondersteuning bieden bij vraagstukken rondom bijvoorbeeld draagvlak, eigendomsposities en kwetsbare bewoners. Sinds dat het Expertteam in september is opgestart hebben al ruim tien gemeenten zich gemeld voor een adviestraject.

De volgende acties naderen afronding:

- Fenomeenanalyse ondermijning op vakantieparken. Op vakantieparken vinden diverse criminaliteits- en ondermijningsfenomenen plaats. In opdracht van het Ministerie van J&V wordt begin 2022 een fenomeenanalyse opgeleverd. Deze analyse moet inzicht geven in hoe crimine-

¹⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 712.

len kunnen opereren op vakantieparken. Daarnaast wordt onderzocht welke barrières kunnen worden opgeworpen om criminele activiteiten te blokkeren.

- Workshops voor toezichthouders. Er worden tot begin 2022 een aantal workshops georganiseerd voor toezichthouders. Het CCV (Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid) heeft samen met onder andere het Gelderse project Ariadne en de Koninklijke Marechaussee een programma samengesteld, waarin verschillende thema's aan bod komen, zoals wettelijke bevoegdheden van toezichthouders, identificatiebewijzen en ontwikkelingen rondom drugsproblematiek, arbeidsuitbuiting en mensenhandel. De workshops vinden verspreid over Nederland plaats.
- Update handreiking inschrijving BRP. Gemeenten zijn verplicht om mensen in te schrijven op hun feitelijke woonadres. Dit geldt ook wanneer dit woonadres geen woonbestemming heeft, zoals bij een recreatiewoning. Om gemeenten hierin te ondersteunen, is recentelijk een «Handreiking briefadressen en het voorkomen van dakloosheid» opgesteld door Divosa in opdracht van BZK en VWS. Deze handreiking ziet primair op de registratie van een briefadres (als een woonadres ontbreekt). Ook gaat deze handreiking uitgebreid in op de casuïstiek rond inschrijving op vakantieparken (woonadres). De handreiking zal onder alle Nederlandse gemeenten worden verspreid.

Diverse andere acties worden momenteel opgepakt en uitgevoerd. Ik noem een aantal:

- Pilots sociaal domein. In drie onderscheidende experimenten worden opschaalbare methoden voor het aanpakken van sociale problematiek op vakantieparken en gebieden ontwikkeld. Centraal staat het komen tot goede woonplekken en passende zorg en ondersteuning voor de kwetsbare bewoners. Vragen die centraal staan in de pilots zijn: hoe breng je de duurzame woonbehoefte voor sociale stabilisering in kaart, wat zijn mogelijke oplossingen voor vervolghuisvesting, en hoe geef je een integrale aanpak met alle relevante aspecten binnen en buiten het sociaal domein vorm? Er zijn inmiddels drie experimentregio's geselecteerd en begin 2022 zullen de pilots van start gaan. De initiële looptijd van de pilots wordt verlengd met een half jaar, tot 1 juli 2023. Hiermee is er voldoende tijd om ervaring op te doen.
- Diverse leerkringen. Er is een aantal leerkringen opgestart, of worden momenteel opgestart. Bij iedere leerkring staan kennisverspreiding, delen van ervaringen en maatwerk centraal. Te denken valt aan de «Leerkring Omgevingswet», de «Leerkring aanpak vakantieparken voor provincies», de «Leerkring aanpak ondermijning op vakantieparken» en het «Netwerk duurzame vakantieparken».

Motie Bisschop

Op 7 juli 2021 heeft uw Kamer de motie van het lid Bisschop (Kamerstuk 32 847, nr. 783) aangenomen. Deze motie roept op om het gesprek aan te gaan met brancheorganisaties en medeoverheden om te bezien hoe tegemoet kan worden gekomen aan hun bezwaren tegen de wijziging van het Besluit omgevingsrecht. De motie heeft relatie met de motie van de leden Koerhuis en Van Eijs (Kamerstuk 32 847, nr. 622) (recreatiewoningen) en vraagt om de Kamer hierover vóór 2022 te informeren. Hierbij kan ik u melden dat deze gesprekken nog niet hebben geleid tot oplossingen waarin zowel aan de bezwaren van genoemde partijen, als aan de eerdere wens van de Tweede Kamer, zoals geformuleerd in de motie van de leden Koerhuis en Van Eijs (recreatiewoningen), tegemoet kan worden gekomen.

Ik ben daarom met brancheorganisatie en medeoverheden in overleg om nader onderzoek te doen naar de neveneffecten van de wijzingen van het Besluit omgevingsrecht en mogelijke oplossingsrichtingen. Op deze wijze zal ik uitvoering geven aan de motie Bisschop (recreatiewoningen). Ik wacht met verzending van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht (recreatiewoningen) aan de Afdeling advisering van de Raad van State tot ik uw Kamer heb kunnen informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

Naar verwachting kan ik uw Kamer en de Eerste Kamer in het voorjaar van 2022 informeren. De Kamers hebben dan de mogelijkheid om zich uit te spreken over de conclusies van het gedane onderzoek. Daarna zal ik het ontwerpbesluit ter advisering aan de Raad van State sturen, conform de gebruikelijke procedure.

Opkopen van vakantieparken

In het Commissiedebat «volkshuisvestelijke en ruimtelijke ordeningsaspecten» van 16 september 2021 heb ik op de vraag van het lid Beckerman toegezegd bij mijn collega's van EZK onder de aandacht te brengen dat de Kamer een vraag over het opkopen van vakantieparken door beleggers heeft gesteld. Ook heb ik toegezegd daarbij te vragen of EZK bekend is met deze thematiek en hierop al zaken heeft lopen. Ik heb bovenstaande bij mijn collega's van EZK onder de aandacht gebracht. Er zijn bij onze ministeries geen aanvullende signalen binnengekomen aangaande deze thematiek. Naar aanleiding van twee recent aangenomen moties van het lid Beckerman, zal ik onderzoek doen naar de ontwikkeling rondom het opkopen van vakantieparken en mogelijke gevolgen daarvan. In de uitvoering van deze moties zal ik mijn collega-bewindspersonen betrekken.

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 een 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. De ontwikkelingen voor de volkshuisvesting zijn echter nog steeds zorgelijk. Met een vervolg op de Woningbouwimpuls en regelingen voor aandachtsgroepen, zoals bovenstaand aangegeven, zijn stappen gezet om met name meer betaalbare woningen te realiseren.

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