

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000553941

Uw kenmerk

Datum 15 september 2020
Betreft Verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de
coronacrisis

In deze kabinetsperiode heeft het kabinet een groot aantal stappen gezet in de aanpak van het woningtekort. Vorig jaar is er 2 miljard beschikbaar gesteld voor de woningmarkt. Inmiddels is duidelijk dat met de eerste 290 miljoen vanuit de woningbouwimpuls 51.000 extra woningen worden gerealiseerd en de heffingsvermindering voor woningcorporaties voor nieuwbouw in potentie 150.000 sociale huurwoningen kan opleveren de komende vijf jaar.

Dat is nodig, want de woningmarkt is krap en steeds meer mensen hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Vooralsnog lijkt de bouwproductie door de coronacrisis nog geen grote vertraging te hebben opgelopen maar de gevolgen blijven onzeker. Zelfs als de vraag tijdelijk afneemt door de coronacrisis loopt het woningtekort tot 2025 alleen maar verder op. Tot 2030 bedraagt de bouwopgave 845 duizend woningen. Het betekent dat er meer (betaalbare) woningen gebouwd moeten worden dan de afgelopen jaren. Dit terwijl door de stikstofproblematiek, PFAS en een gebrek aan bouwlocaties de nieuwbouwproductie naar verwachting in 2020 en 2021 al afneemt met zo'n 20 duizend woningen per jaar.¹

Ik kom daarom nu met extra maatregelen in aanvulling op de maatregelen die ik afgelopen mei al heb aangekondigd om tijdens de coronacrisis door te bouwen². De woningbouw wordt op korte termijn versneld door middelen van de woningbouwimpuls naar voren te halen en op te hogen, knelpunten bij gemeenten en woningcorporaties aan te pakken en in te zetten op meer transformatie van bijvoorbeeld winkels naar woningen. Met middelen om de stikstofproblematiek aan te pakken, versnelling van besluitvorming op grootschalige woningbouwlocaties, onderzoek naar de mogelijkheden van een actief grondbeleid door het Rijk en concretere afspraken met gemeenten en provincies over plancapaciteit en woningbouw wordt ook de productie voor een langere termijn

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 653

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/05/20/kamerbrief-maatregelen-doorbouwen-tijdens-de-coronacrisis>

verhoogd. Ik richt me bovendien op groepen waar de problematiek het meest urgent is via extra aandacht voor kwetsbare groepen en ouderen bij de bouw van woningen, betere kansen voor koopstarters door een differentiatie van de overdrachtsbelasting en door in te zetten op meer betaalbare huren. Over de maatregelen voor betaalbare huren heb ik u vandaag separaat een brief gestuurd.

Invloed van de coronacrisis op de woningmarkt

Ondanks een lichte omzetsdaling en een daling van de orderportefeuilles in april, slaagt de bouw er vooralsnog in om door te bouwen. De orderportefeuilles stabiliseren³ en het aantal afgegeven vergunningen is ruim 8% groter dan vorig jaar⁴. Dat de bouw door kan werken is mede te danken aan het protocol "Samen veilig doorwerken" waarmee ik samen met de sector heb gezorgd dat de bouw op een veilige manier kan doorgaan, en aan de verklaring "Samen doorbouwen aan Nederland" die de medeoverheden, bouw- en technieksector, banken en brancheverenigingen samen met mij heb opgesteld.

Het grote woningtekort en de algemene economische steunmaatregelen van het kabinet maken dat de vraag naar woningen groot blijft. Maar dat kan veranderen als mensen door onzekerheid en oplopende werkloosheid terughoudender worden en grote aankopen zoals een woning uitstellen. Ook beleggers en ontwikkelaars kunnen door een verslechterde economische situatie terughoudender worden met investeringen. Welk effect dit precies heeft op de woningbouwproductie is onzeker, maar iedere terugval vergroot de opgave voor latere jaren. Tijdens de vorige crisis hebben we gezien dat de effecten van een economische neergang op de bouw groot kunnen zijn en lang kunnen doorwerken. De studie naar cycliciteit van het CPB laat zien dat de bouwproductie gevoelig is voor prijsschommelingen⁵.

Sterker sturen op grootschalige woningbouw met gemeenten en provincies

Het Rijk stuurt sterker op de woningbouw door afspraken te maken, belemmeringen weg te nemen, te investeren en te participeren in 14 grootschalige woningbouwlocaties die van nationaal belang zijn, en die grotendeels voortvloeien uit de woondeals. Het grote woningtekort is bij uitstek een opgave die zowel voor de korte als langere termijn inzet en samenwerking van alle partijen vraagt, lokaal, regionaal, provinciaal en bij het Rijk. We moeten op elkaar kunnen bouwen. Daarom maak ik, voortbouwend op de woondeals en de regionale verstedelijkingsstrategieën, dit najaar afspraken met alle provincies over de provinciale en regionale woningbouwprogramma's. Zo beoog ik gezamenlijk te komen tot concrete doelstellingen voor plancapaciteit en woningbouwproductie om de benodigde woningbouwproductie van 845 duizend woningen tot 2030 te realiseren. Een gedeeld beeld tussen Rijk en medeoverheden van de doelen en de grootschalige woningbouwlocaties die cruciaal zijn om genoeg te bouwen draagt bij aan snellere realisatie, door een samenhangende en daarmee effectievere inzet van onze sturing en middelen. In de regio's waar het woningtekort het meest urgent is vormen de woondeals al een

³ <https://www.eib.nl/nieuws/orderportefeuilles-bouwnijverheid-bleven-in-juni-gelijk/>

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/34/bouw-zet-voor-het-eerst-in-jaren-minder-om>

⁵ CPB, *Beweging op de woningmarkt: prijzen en volumes*, Den Haag (2020).

stevige basis voor gezamenlijke sturing⁶, Met de inzet van de woningbouwimpuls en mijn deelname aan de bestuurlijke overleggen MIRT laat ik zien hoe we hier ook middelen aan koppelen om versnelling te realiseren.

Hierbij ondersteun ik gemeenten, regio's en provincies, naast het algemene aanvullende compensatiepakket voor medeoverheden⁷, door specifieke knelpunten aan te pakken. Dit gebeurt door nog eens € 20 miljoen, beschikbaar te stellen voor de capaciteit van gemeenten bovenop de eerdere € 20 miljoen om door middel van flexpools specifieke expertise of projectleiders aan te trekken om projecten te versnellen. Om bestaande gemeentelijke plannen te ondersteunen die financieel niet rond komen zet ik € 100 miljoen aan geplande investeringen uit de woningbouwimpuls eerder in en verhoog ik het budget daarbovenop voor komend jaar met € 50 miljoen. Het totale budget voor de woningbouwimpuls in 2021 komt daarmee uit op € 450 miljoen. Daarnaast kunnen met de inzet van € 20 miljoen extra voor de transformatiefaciliteit nog eens 9.000 extra woningen worden gerealiseerd door winkels en kantoren om te bouwen tot woningen. Ook voor het verduurzamen van koopwoningen is € 45 miljoen vrij gemaakt. Ik geef bij de woningbouw extra aandacht aan kwetsbare groepen, omdat deze hard worden geraakt door de gevolgen van de coronacrisis. Daarnaast werkt het kabinet aan maatregelen gericht op 16 stedelijke vernieuwingsgebieden waar de sociale effecten van de coronacrisis het grootst zijn. De relevante thema's zijn onder andere: schuldenproblematiek, (jeugd)werkloosheid, veiligheid, jongerenparticipatie, kansen(on)gelijkheid, de huisvesting van kwetsbare groepen en een gebiedsgerichte aanpak.

Het kabinet pakt ook de stikstofproblematiek aan en heeft daarvoor € 100 miljoen per jaar gereserveerd voor de komende 10 jaar om de belemmeringen door stikstof weg te nemen. Dit is voor bronmaatregelen om een drempelwaarde of partiële vrijstelling voor de bouw in te kunnen voeren als onderdeel van de stikstofwet. Voor de bouw ontstaat zo weer een goed perspectief.

Verder ga ik onderzoek gaan doen naar het uitbreiden van het ruimtelijke instrumentarium van het Rijk en een actief grondbeleid om nog effectiever bij te dragen aan de gezamenlijke doelen van Rijk en medeoverheden. Daarbij verken ik ook de mogelijkheden en noodzaak voor een Rijksontwikkelbedrijf inclusief de risico's en financiële randvoorwaarden hiervan, zoals ik ook in de brief van 11 september jl. over de definitieve Nationale Omgevingsvisie heb toegelicht. Een Rijksontwikkelbedrijf zou in nauwe samenwerking met gemeenten en provincies, door middel van een actief grondbeleid kunnen bijdragen aan belangrijke gebiedsontwikkelingen in Nederland.

Zoals gezegd blijven de gevolgen van de coronacrisis voor de woningbouwproductie onzeker. Om een grote terugval van de woningbouwproductie te voorkomen, heb ik de afgelopen periode een

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/06/26/rapport-bevlogen-bouwen-de-woondeals-in-2020>

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/08/31/kamerbrief-over-aanvullend-compensatiepakket-coronacrisis-medeoverheden>

doorbouwgarantie voor nieuwbouwwoningen verkend. Ik werk deze garantieregeling voor nieuwbouwwoningen verder uit, waarbij ook de financiële risico's en budgettaire impact in kaart worden gebracht. Zo kan snel besluitvorming plaatsvinden over eventuele inzet van dit instrument indien de woningbouw markant sterker dan voorzien dreigt terug te vallen.

Bestuurlijke afspraken voor doorbouwen corporaties samen met VNG en AEDES

In het eerste doorbouwpakket is gewezen op de belangrijke rol die de corporatiesector vervult. Deze sector is een grote speler op de woningmarkt die een segment bedient waar altijd vraag naar is. De vraag naar betaalbare huurwoningen zal door de coronacrisis de komende tijd mogelijk verder toenemen. Er worden nu verschillende maatregelen genomen die direct en indirect van invloed zijn op de financiële positie van de sector. Naast een verlaging van de verhuurderheffing en de maatregel om de huren voor dure scheefwoners te verlagen, gaat het met name om de overdrachtsbelasting en de bevrozing van de vennootschapsbelasting. Er was door de sector al goed gebruik gemaakt van de Regeling vermindering verhuurderheffing nieuwbouw en de heffingskorting voor verduurzaming wordt versneld geopend. Het Kabinet stelt in dit kader € 200 miljoen beschikbaar voor de verhuurderheffing. Daarmee komt het kabinet door middel van een verlaging van de verhuurderheffing met €138 miljoen tegemoet voor de huurverlaging voor dure scheefwoners, het overige deel van de beschikbaar gestelde middelen komt ten goede aan nieuwbouw in de vorm van dekking voor de vele extra aanvragen die zijn ingediend voor de heffingsvermindering nieuwbouw. Per saldo blijft de investeringscapaciteit van de sector op peil en worden de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven ondersteund: betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming. Naast de aanvragen voor 115.000 sociale huurwoningen, lagen er nog aanvragen voor de bouw van 35.000 woningen uit de vorige regeling vermindering verhuurderheffing (RVV Nieuwbouw 2017). Al deze 150.000 woningen moeten nu zo snel mogelijk gebouwd worden. Daarom heb ik met VNG en AEDES nu in bestuurlijke afspraken (zie bijlage) vastgelegd dat we er gezamenlijk voor zorgen dat binnen twee jaar de bouw van deze woningen kan starten, met als doel de woningbouw door corporaties te versnellen naar 25.000 per jaar. Daar bovenop is afgesproken om te zorgen voor de bouw van 10.000 flexwoningen door corporaties in de komende 2 jaar. Afgesproken is ook om de inzet van de investeringscapaciteit in de niet-DAEB voor middenhuur en goedkope koop te stimuleren, en daartoe wordt de marktverkenning opgeschort (zie hieronder). Samen met VNG en AEDES houden we scherp toezicht op de realisatie van de afspraken. Daartoe wordt nog dit jaar een gezamenlijke tasforce ingesteld. In de bestuurlijke afspraken is een beschrijving van de taskforce opgenomen. Hiermee voldoe ik aan mijn toezegging uit het Algemeen overleg Bouwen van 18 juni jongleden om de Kamer nader over de taskforce te informeren.

De bestuurlijke afspraken zijn gemaakt voor de duur van dit kabinet. Voor de toekomst is sprake van een disbalans tussen de opgaven en middelen van de corporatiesector. De partijen benadrukken daarom dat op de middellange termijn afspraken voor de jaren daarna moeten worden gemaakt waarvan ook een structurele oplossing voor de financiële positie van corporaties onderdeel moet zijn. De nieuwbouwoopgave zal daarbij in samenhang met de overige

volkshuisvestelijke opgaven voor de sector, zoals betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid moeten worden gezien. De afspraken tonen aan dat alle partijen gezamenlijk de schouders eronder willen zetten.

Betere kansen voor starters

Met name starters hebben baat bij extra woningen. De bouw van extra woningen kost echter tijd en de effecten zijn niet direct zichtbaar. Daarom zet ik ook in op het verbeteren van de positie van starters ten opzichte van andere groepen. Kopers jonger dan 35 jaar krijgen meer kans op het vinden van een koopwoning door differentiatie van de overdrachtsbelasting waarin zij eenmalig worden vrijgesteld van deze belasting. Hierdoor zijn starters eerder in staat de kosten koper op te brengen en verbetert hun relatieve positie op de woningmarkt. Voor overige kopers die het huis zelf gaan bewonen blijft het tarief van 2% voor de overdrachtsbelasting gelden. Iedereen waarvoor de woning geen hoofdverblijf zal zijn gaat het standaardtarief voor de overdrachtsbelasting betalen (dat verhoogd wordt naar 8% in 2021).

Tot slot

Het is van belang dat de bouw blijft doorbouwen, juist ook tijdens de coronacrisis. In 2018 en 2019 is de gezamenlijke doelstelling om 75.000 woningen per jaar te bouwen ruimschoots gehaald. Dit jaar wordt de bouw geconfronteerd met de gevolgen van de stikstofcrisis en de coronacrisis, het EIB voorspelde dat daardoor de nieuwbouw (exclusief transformaties van bestaande gebouwen) zou dalen tot 60.000 woningen in 2021. Ik heb daarop in het voorjaar al maatregelen genomen om te zorgen dat de productie zoveel mogelijk op niveau blijft. In de komende jaren is het cruciaal dat de opwaartse lijn wordt voortgezet. Mede in het licht van de nieuwe hogere bevolkingsprognose moet er immers voor 2030 voor elke 6 à 7 woningen één huis bij komen, in de grote steden zelfs één voor elke 5 woningen. Daarom neem ik nu extra maatregelen zodat er versneld extra woningen bij komen. Ik bouw daarmee voort op de aanpak die ik de afgelopen jaren heb ingezet met een meer actieve en sturende rol vanuit het Rijk, samen met onder meer gemeenten, provincies en woningcorporaties. Samen nemen we knelpunten en belemmeringen voor de bouw weg en zetten we in op betere en snellere monitoring, planvorming en besluitvorming. Ik zet daarbij ook specifiek in op het verbeteren van de positie van starters en op extra aandacht voor kwetsbare groepen en ouderen bij de bouw van woningen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Bijlage: Toelichting op de maatregelen

Betere kansen voor starters via differentiatie overdrachtsbelasting

Starters hebben baat bij de bouw van extra starterswoningen. Vanuit de woningbouwimpuls wordt daarom specifiek gebouwd voor deze doelgroep. Van de 51.000 woningen die met behulp van de woningbouwimpuls gerealiseerd worden zal een aanzienlijk deel ook gericht zijn op starters. Met name de meer dan 33.000 sociale en middenhuurwoningen (tot maximaal € 1.000) en koopwoningen onder de NHG-grens zullen starters helpen. Deze woningen zijn helaas nog niet morgen beschikbaar. Daarom zet ik in de tussentijd in op het verbeteren van de positie van starters ten opzichte van andere groepen. Met de differentiatie van de overdrachtsbelasting worden personen tussen de 18 en 35 jaar vanaf 1 januari 2021 eenmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Hierdoor zijn zij eerder in staat de kosten koper op te brengen en verbetert hun positie op de woningmarkt. Voor overige kopers die de woning zelf gaan bewonen blijft het tarief van 2% voor de overdrachtsbelasting gelden. Partijen die de woning niet als hoofdverblijf gebruiken gaan het standaardtarief voor de overdrachtsbelasting betalen (dat verhoogd wordt naar 8% in 2021). Hiermee verstevigen we de positie van starters ten opzichte van beleggers. Tijdens de week van de starter (28 september tot 4 oktober) wordt door woonpartijen extra aandacht besteed aan deze maatregel maar ook aan andere initiatieven en voorlichting om starters te helpen bij het huren of kopen van hun eerste huis. Met deze week en bijbehorende internetsite wordt invulling gegeven aan de moties Dik-Faber⁸ en Koerhuis en Ronnes⁹.

Ik heb eerder met uw Kamer ook gesproken over alternatieve maatregelen gericht op potentiële koopstarters met beperkte spaarmiddelen. Gedurende het wetgevingsoverleg inzake het begrotingsonderdeel wonen en ruimte opperde het lid Ronnes (CDA) de *loan-to-value*-limiet voor hypotheekleningen te differentiëren. De toenmalige minister voor Milieu en Wonen zegde toe hierop te reageren. Samen met de minister van Financiën constateer ik echter dat met het afsluiten van hypotheekleningen die de woningwaarde overstijgen het risico op een restschuld voor jonge huishoudens toeneemt, terwijl zij doorgaans ook al hogere LTV-ratio's hebben dan doorstromers. Ik help daarom starters met de hierboven beschreven differentiatie van de overdrachtsbelasting; bij deze uitwerking blijven de financiële risico's voor koopstarters beperkt.

Naar voren halen van Rijksinvesteringen

Het op gang houden van de bouwsector is cruciaal om de komende jaren invulling te geven aan urgente opgaven in de leefomgeving, zoals de bouw van 1 miljoen woningen, maar ook de verduurzaming van de gebouwde omgeving en de energie- en klimaattransitie. Het kabinet haalt daarom in de komende jaren voor ca. €2 miljard aan investeringen in de bouw en leefomgeving naar voren, om de economie te stimuleren en tegelijkertijd ook het vertrouwen in de bouwsector te ondersteunen.

⁸ Kamerstukken II, 2018/2019, 32847 nr. 484

⁹ Kamerstukken II, 2019/2020, 35300-VII nr. 53

Voorbeelden hiervan zijn onderhoud aan spoor en (water)wegen, maatregelen om de veiligheid van (fiets)infrastructuur te verbeteren, versnelling van de woningbouwimpuls, verduurzaming van Rijksvastgoed en extra steun voor energie-innovatie en kostenreductie in de bouw. Deze versnelde investeringen dragen bovendien bij aan beleidsdoelen voor de lange termijn, zoals duurzaamheid en bereikbaarheid.

Om nog meer bij te dragen aan het op gang houden van de bouw en tegelijkertijd zaken als woningbouw en verduurzaming te versnellen kunnen aanvullende investeringen ten behoeve van bouw en leefomgeving, evenals investeringen die bijdragen aan groen herstel van de economie, worden voorgesteld voor het herstelplan dat het kabinet indient voor de Faciliteit voor herstel en veerkracht (*Recovery and Resilience Facility*, RRF). Dit herstelplan wordt in de komende maanden vormgegeven. Hiervoor geldt wel dat de plannen, om aanspraak te maken op middelen uit het RRF, moeten voldoen aan de randvoorwaarden die gesteld zijn aan het indienen van voorstellen voor het RRF.

Aanpak stikstofproblematiek voor de bouw

In lijn met het advies van de commissie Remkes ('Niet alles kan overal') is onderzocht of de bouw vrijgesteld kan worden van de vergunningplicht voor tijdelijke emissies onder voorwaarde dat deze sector hun stikstofbijdrage aanzienlijk vermindert. Het kabinet verwacht in oktober het wetsvoorstel bij uw kamer in te kunnen dienen en zo de stikstofaanpak wettelijk vast te leggen.

Er wordt een reeks van 100 miljoen euro jaarlijks t/m 2030 middelen op de aanvullende post gereserveerd voor bronmaatregelen om een drempelwaarde of partiële vrijstelling voor de bouw in te kunnen voeren als onderdeel van de stikstofaanpak in aanvulling op de ruim 5,1 miljard euro die dit voorjaar beschikbaar is gesteld door het kabinet voor de structurele stikstofaanpak.

Versnellen en intensiveren woningbouwimpuls

Met het in 2019 door het kabinet beschikbaar gestelde bedrag van € 1 miljard voor de woningbouwimpuls zet ik me de komende jaren in om versneld meer woningen te bouwen voor starters en mensen met een laag of middeninkomen. Recentelijk heb ik uw Kamer geïnformeerd over de inzet van de eerste € 290 miljoen. Hiermee stimuleer ik op 27 locaties de bouw van ruim 51.000 woningen, waarvan circa 65% in het betaalbare segment valt. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet in het terugdringen van het woningtekort en het op niveau houden van de bouwproductie. Dankzij de bijdragen versnelt de ontwikkeling van deze locaties, wordt het woonprogramma vergroot en worden meer betaalbare huizen gebouwd. Eind oktober start ik met de tweede tranche van de woningbouwimpuls.

Om de woningbouw verder te versnellen wordt € 100 miljoen aan middelen van de woningbouwimpuls naar voren gehaald naar 2021 en komt er € 50 miljoen extra aan middelen bij voor de woningbouwimpuls in 2021. Met deze extra middelen kunnen diverse maatregelen gericht op het wegnemen van knelpunten in de woningbouw worden genomen. Daarbij kijk ik hoe dit kan worden ingevuld

door wederkerige afspraken tussen regio's en het Rijk over de omvang, fasering en kwaliteit van het woningbouwprogramma de komende jaren.

Er wordt bij de woningbouw extra aandacht gegeven aan kwetsbare groepen. Goede huisvesting voor deze groepen zoals dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers, is niet alleen belangrijk op korte termijn vanwege het besmettingsgevaar van corona, maar ook in tijden van economische onzekerheid. Zo benadrukt bijvoorbeeld het advies van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten¹⁰ het belang van goede huisvesting voor deze groep. Het risico is dat de bouw van woningen voor deze groepen in gevaar komt in economisch slechtere tijden. Mijn ervaring met de € 50 miljoen voor kwetsbare groepen die in 2020 beschikbaar is gesteld, is dat dit voorziet in een behoefte vanuit gemeenten, er ruime belangstelling is en projecten snel gerealiseerd kunnen worden. Belangrijk blijft dat deze middelen efficiënt worden ingezet, zodat we samen zoveel mogelijk huisvesting kunnen realiseren en de middelen daar worden ingezet waar ze het verschil maken tussen realisatie en stagnatie. Ik informeer u later dit jaar over de verdere invulling van de plannen met de middelen die voor 2020 beschikbaar zijn gesteld.

Verkenning garantieregeling voor nieuwbouw

De coronacrisis kan zorgen voor (financiële) onzekerheid bij huishoudens. Door verlies van baan, inkomen of andere onzekerheid, kunnen mensen minder bereid zijn om een nieuwe woning te kopen. In tijden van onzekerheid kun of wil je je wellicht niet committeren aan het kopen van een nieuwbouwwoning. Het gevolg kan echter zijn dat de woningbouwproductie terugvalt en het woningtekort verder oploopt. Om een grote terugval van de woningbouwproductie – zoals we die in de afgelopen financiële crisis hebben gezien – te voorkomen, heb ik de afgelopen periode een doorbouwgarantie voor nieuwbouwwoningen verkend. Dat heb ik in samenwerking met bouwers, investeerders, gemeenten, corporaties en andere experts op de woningmarkt gedaan. Een doorbouwgarantie voor nieuwbouwwoningen zorgt ervoor dat woningbouw doorgang kan vinden door de afname van woningen die niet op reguliere wijze verkocht kunnen worden, te garanderen. Woningbouwprojecten die te maken hebben met tijdelijke en gedeeltelijke vraaguitval komen niet of met grote vertraging van de grond. Het gevolg is dat de woningbouwproductie langjarig achter komt te liggen. Het reeds bestaande, grote woningtekort benadrukt echter het belang de woningbouwproductie juist nu op peil te houden. Een doorbouwgarantie voor nieuwbouwwoningen kan ervoor zorgen dat woningen zonder vertraging ook in de coronacrisis gebouwd blijven worden.

Met hulp van ervaringsdeskundigen en experts in de sector werk ik aan een uitgebreide verkenning van een doorbouwgarantie voor nieuwbouwwoningen. Daarmee geef ik tevens invulling aan de motie van het lid Nijboer c.s.¹¹. Voorafgaand aan het wetgevingsoverleg inzake het begrotingsonderdeel wonen en ruimte (hoofdstuk VII) zal ik een rapport met deze nadere verkenning aan uw Kamer sturen.

¹⁰ Kamerstuk 29861, nr. 51

¹¹ Kamerstukken II 2019/20, 35409, nr. 12

Ik onderschrijf de potentiële effectiviteit die de doorbouwgarantie kan hebben. Tegelijkertijd realiseer ik mij dat dit een vergaand instrument betreft waarbij het Rijk nieuwe risico's op zich neemt en daarmee weghaalt uit de markt. Het instrument kan daardoor tot verstoring in de markt leiden. Implementatie van een doorbouwgarantie voor nieuwbouwwoningen kan dan ook alleen maar aan de orde zijn als de woningbouwproductie als gevolg van de coronacrisis op grote schaal dreigt in te zakken. Vraaguitval hoort daarbij tijdelijk van aard te zijn. Op dit moment is daar gelukkig nog geen sprake van en lijkt de woningbouwproductie vooralsnog doorgang te vinden.

De komende maanden werk ik verder aan de doorbouwgarantie voor nieuwbouwwoningen en zal ik deze als instrument gereed maken voor besluitvorming en eventuele invoering indien er noodzaak toe is. Daarbij zullen ook de financiële risico's en budgettaire impact in kaart worden gebracht, zodat deze kunnen worden meegewogen in het besluit al dan niet tot de invoering van een garantieregeling over te gaan. Door nu al de benodigde stappen te zetten voor eventuele implementatie zorg ik ervoor dat ik bij een eventuele grootschalige vraaguitval als gevolg van de coronacrisis snel in staat ben negatieve effecten op de woningbouwproductie te mitigeren. Ondertussen zal ik de situatie op de woningmarkt en eventuele vraaguitval naar nieuwbouwwoningen scherp in de gaten houden. Door de doorbouwgarantie gereed te maken voor besluitvorming en eventuele implementatie zorg ik ervoor dat ik tijdig kan handelen indien de situatie op de woningmarkt ernstig verslechtert.

Versnelling besluitvorming op grote locaties en versterken bestuurlijk instrumentarium inclusief actief grondbeleid

Om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen, is het noodzakelijk om concrete stappen te zetten voor de ontwikkeling van grote woningbouwlocaties. Er zijn daarom 14 gebieden geïdentificeerd¹² waar het kabinet meer regie op grootschalige woningbouw en bereikbaarheid wil nemen. Het kabinet heeft € 5 miljoen vrijgemaakt om de versnelling van de ontwikkeling op deze locaties een impuls te geven. Meer regie betekent niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op de gewenste ontwikkeling van deze gebieden, komen tot concrete afspraken hierover met partijen en waar behulpzaam inzet van ruimtelijke ordeningsinstrumenten en instrumenten voor grondbeleid. Hierbij zullen ook diverse maatregelen uit dit pakket worden ingezet, zoals de Woningbouwimpuls. Hiernaast zal ik de mogelijkheden en risico's verkennen van een actief grondbeleid door het Rijk, inclusief een verkenning naar het inrichten van een mogelijk Rijksontwikkelbedrijf. Het kabinet zal de diverse aspecten, zoals de risico's en financiële randvoorwaarden, die aan de orde zijn bij een dergelijk actief grondbeleid de komende maanden onderzoeken en dan tot een definitief besluit komen over de invulling van een actief grondbeleid door het Rijk.

Extra capaciteit voor gemeenten via flexpools

¹² Zie hiervoor de Kamerbrief over de definitieve Nationale Omgevingsvisie die ik u binnenkort toestuur.

In de brief van 20 mei heb ik aangekondigd dat er € 20 miljoen beschikbaar is gesteld om pools met flexibel inzetbare capaciteit tussen gemeenten in een regio, waarmee capaciteit en kennis over de plan- en bouwfase wordt gedeeld. Dit was nodig aangezien er vertragingen kunnen optreden in de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de planfase en in de voorbereiding op de bouwfase. Voor deze methode is gekozen omdat er goede voorbeelden waren van regio's die in de afgelopen jaren ervaring opgedaan met flexibel inzetbare capaciteit tussen gemeenten in een regio, waarmee capaciteit en kennis over de plan- en vergunningsfase wordt gedeeld.

In gesprek met de betrokkenen in de woningbouwsector bleek dat de beperkte capaciteit in de plan- en vergunningsfase als een groot probleem wordt gezien. Gemeenten en provincies zien de flexpools als een goede manier om een bijdrage te kunnen leveren aan het vergroten van de capaciteit en daarmee het voorkomen van vertragingen. Deze extra capaciteit kan breed worden ingezet om vertragingen in het voor traject te voorkomen. Gezien de verwachtingen voor de komende periode heb ik besloten om nogmaals € 20 miljoen beschikbaar te stellen zodat de flexibele inzet van capaciteit en expertise gecontinueerd kan worden. De bestuurlijke overleggen met medeoverheden kunnen worden gebruikt om de inzet te bepalen en de voortgang te monitoren.

Extra inzet op transformatie naar woningen

Jaarlijks worden duizenden woningen gerealiseerd via de transformatie van bestaande gebouwen, zoals leegstaande winkelpanden, kantoorgebouwen, bedrijventerreinen en horeca. In 2018 heb ik hiervoor € 38 miljoen beschikbaar gesteld met de Financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie en vorig jaar zijn de eerste woningen hier al mee gerealiseerd. Door de coronacrisis zullen er meer winkel- en horecapanden beschikbaar komen die kunnen worden getransformeerd naar woningen. Het kabinet stelt daarom € 20 miljoen extra beschikbaar om transformatie te stimuleren. Dit levert naar verwachting 9.000 extra woningen op. Via dit instrument kunnen private initiatiefnemers financiering krijgen om voorinvesteringen te doen die nodig zijn om een locatie voor woningbouw geschikt te maken.

Verlenging termijnen bestaande heffingsverminderingen woningcorporaties

In het eerste doorbouwpakket is geconstateerd dat projecten voor onder andere sloop, nieuwbouw, transformatie en verduurzaming waarvoor aanvragen voor heffingsverminderingen lopen, door het stikstofprobleem en contactbeperkingen vertraging oplopen. Om te voorkomen dat bij het vervallen van de heffingsverminderingen de investeringen financieel niet haalbaar meer zijn en projecten uitvallen, heb ik toen besloten dat er een verlenging komt met één jaar van de termijnen voor de afronding van projecten waarvan de wettelijke termijn verstrijkt in 2020. Ik verleng nu ook de termijnen van de heffingsverminderingen waarvan de termijnen oorspronkelijk af zouden lopen in 2021 en 2022 met één jaar om uitval door de beperkende maatregelen in latere jaren te voorkomen.

Tijdelijke buitenwerkingstelling marktverkenning woningcorporaties

In het regeerakkoord 2017-2021 "Vertrouwen in de toekomst" is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen.

Middenhuurwoningen zijn van belang voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen zijn nodig om bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen te kunnen huisvesten. Vooral deze groepen hebben moeite om een betaalbare woning te vinden. Daarin is ook een rol weggelegd voor woningcorporaties, naast het vervullen van hun kerntaak en naast commerciële partijen. Gezien de grote bouwopgave en het grote tekort aan middenhuurwoningen, is het goed als er geen onnodige drempels voor corporaties bestaan om in de niet-DAEB te investeren.

Ik ben daarom voornemens de marktverkenning voor drie jaar op te schorten.¹³ Na drie jaar wordt de buiten werking stelling geëvalueerd. Door de marktverkenning voor drie jaar buiten werking te stellen, wordt de inzet van niet-DAEB-middelen van woningcorporaties gestimuleerd. Met het buiten werking stellen van de marktverkenning voor drie jaar kunnen corporaties extra investeren in het middenhuursegment vanuit het niet-DAEB-vermogen en kunnen zij ook meer gemengde projecten (sociaal en middenhuur) realiseren.

Met bovengenoemd voorstel om de marktverkenning voor drie jaar buiten werking te stellen ter stimulering van de inzet van niet-DAEB-middelen van woningcorporaties voor middenhuurwoningen en gemengde projecten beschouw ik tevens de motie Ronnes/Koerhuis (TK 29453, nr.501) van 20 januari 2020 als geheel afgedaan. In deze motie werd gevraagd om een inventarisatie van de voornemens van woningcorporaties om middenhuurwoningen te bouwen en om er bij corporaties op aan te dringen hun middelen in de niet-DAEB hiertoe ook daadwerkelijk aan te wenden. De gevraagde inventarisatie is reeds gegeven in paragraaf 3.1, tabel 4 van het onderliggende onderzoeksrapport bij de Staat van de corporatiesector van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), welke 31 januari aan de Kamer is aangeboden (TK 29453, nr.513). Daarnaast heb ik in antwoord op vraag 30 van Kamervragen over de Staat van de corporatiesector (20 april 2020, TK 29453, nr.515) gezegd gemeenten aan te zullen spreken op het beschikbaar stellen van voldoende locaties, redelijke grondprijzen en snelle vergunningsverlening zodat corporaties kunnen bouwen, en in de woondeals het bouwen van meer niet-DAEB-woningen actief onder de aandacht te zullen brengen. Met het voorstel om de marktverkenning tijdelijk buiten werking te stellen wordt een drempel weggenomen om dit beleid ook daadwerkelijk te realiseren.

Extra ondersteuning voor verduurzaming door woningeigenaren

Het stimuleren van verduurzaming in laagconjunctuur helpt om de bouwcapaciteit in de crisis op peil te houden. In mei heb ik daarom de regeling Stimulering energiebesparing eigen huis (SEEH-regeling) die is gericht op isolatie, tijdelijk verruimd om mensen een extra stimulans geven om verduurzaming niet uit te stellen. Daarnaast stel ik in 2021-2023 € 45 miljoen extra aan subsidie beschikbaar voor woningeigenaren die hun woning verduurzamen (€ 15 miljoen

¹³ Door middel van deze brief wordt tevens voldaan aan mijn toezegging, tijdens het Algemeen Overleg op 12 december jl., om over het vervolg van het conceptbesluit inzake de marktverkenning de Tweede Kamer te informeren.

per jaar, bovenop de bestaande budgetten). De bedoeling is om dit budget toe te voegen aan de Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE) van het ministerie van EZK, waar de huidige SEEH vanaf 1 januari 2021 in over zal gaan.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
15 september 2020

Kenmerk
2020-0000553941