

3a

Wonen en
volkshuisvesting

Wat is het overkoepelende maatschappelijke probleem?

Nederland is een van de dichtstbevolkte landen van Europa. De verschillende opgaven waar we gezamenlijk voorstaan - waaronder wonen, energie, bereikbaarheid, landbouw, water en bodem, natuur, economie en defensie - hebben allemaal grote impact op de schaarse ruimte. Om onze ambities te kunnen halen en een gezond, veilig en leefbaar land te houden met een hoge leefkwaliteit is een samenhangende afweging tussen deze opgaven nodig en moeten we keuzes maken.

Het is daarom ook ingewikkeld om voldoende ruimte voor woningbouw te vinden. We willen niet alleen voldoende woningen bouwen, maar ook ervoor zorgen dat mensen veilig, met plezier en gezond kunnen leven, met voldoende toegang tot werk, onderwijs, recreatie en cultuur. Dat lukt alleen als we keuzes maken over de inrichting van ons land en de schaarse ruimte slim gebruiken, waarbij we recht doen aan de verschillende ruimtelijke opgaven en de (ruimtelijke) verschillen tussen regio's.

Onze woning is de basis waarop we ons leven bouwen. Voor jongeren is een eigen huis de belangrijke eerste stap naar een zelfstandig leven. Wie buitenshuis werkt, wil 's avonds fijn thuiskomen. En wie geniet van zijn of haar oude dag, heeft een woning nodig die daarbij past.

Helaas is wonen voor steeds meer mensen juist een bron van zorgen en onzekerheid. Ruim 400.000 huishoudens zijn op zoek naar een woning. En dat aantal neemt toe. Dat raakt een brede groep mensen. Bijvoorbeeld jongeren die geen betaalbare woning kunnen vinden en daarom wachten met het stichten van een gezin. Of ouderen die behoefte hebben aan een kleinere woning zonder drempels en trappen. Voor wie in een slecht geïsoleerde woning woont, is de volgende energierekening een bron van zorgen. In een aantal wijken staat de leefbaarheid onder druk, door een optelsom van sociale en economische uitdagingen.

Hoge huren en huizenprijzen vergroten de ongelijkheid. Dit komt mede door het historisch hoge woningtekort. Het terugdringen daarvan is topprioriteit voor het kabinet. Er is jarenlang te weinig gebouwd om de groeiende vraag die het gevolg is van demografische ontwikkelingen en de veranderende samenstelling van huishoudens te kunnen bijbenen. Bovendien drukt de fors toegenomen migratie hard op de vraag naar woningen. Vooral voor mensen met een laag inkomen of middeninkomen is het erg moeilijk om een betaalbare woning te vinden.

Woningbouw gaat gepaard met hoge kosten. Het is daarom aantrekkelijk om vooral dure woningen te bouwen. Hierdoor komen er te weinig betaalbare huizen bij voor mensen met een laag inkomen of middeninkomen. Hoge grondkosten maken het voor woningcorporaties en private verhuurders moeilijk om de kosten van nieuwbouw terug te verdienen, en voor gemeenten om kosten van bijvoorbeeld infrastructuur te dekken. Regels, lange procedures, stikstof, netcongestie en capaciteitstekorten bij onder andere gemeenten vertragen de nieuwbouw en het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad.

Wat wil het kabinet bereiken?

Schaarse ruimte eerlijk verdelen

- We maken integrale en gebiedsgerichte ruimtelijke keuzes, gelet op de schaarse ruimte en de vele ruimtelijke claims, en ontwikkelen toekomstbestendig met kwaliteit.
- We willen recht doen aan alle regio's en de onderscheidende kracht van alle delen van Nederland, want elke regio telt! We schuiven problemen niet af naar elders of naar toekomstige generaties.
- De Omgevingswet is randvoorwaardelijk hiervoor en draagt als nieuw stelsel bij aan het bieden van oplossingen en het aanpakken van de opgaven in de fysieke leefomgeving waar ons land voor staat.

Bouw van meer passende en betaalbare woningen

- In heel Nederland gaan we meer woningen bouwen. Het doel is 100.000 woningen per jaar. We sturen op voldoende locaties: zowel in de vorm van grootschalige woningbouw als een ‘straatje erbij’. Met de wet Versterking regie volkshuisvesting maken we afspraken hierover afdwingbaar.
- We maken bouwgrond meer betaalbaar en beschikbaar.
- We bouwen meer betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen of middeninkomen.
- We bouwen meer middenhuurwoningen en vergroten het aanbod voor ouderen en specifieke doelgroepen, zoals jongeren, kleinere huishoudens en dak- en thuislozen.
- We versnellen de woningbouw door efficiëntere processen en procedures.
- We benutten de mogelijkheden van innovatieve, conceptuele en industriële bouw om de woningbouw sneller, betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptief te maken.
- We versterken de uitvoeringskracht van de woningbouw bij gemeenten door betere samenwerking en meer capaciteit, kennis en kunde.
- We verminderen belemmeringen voor woningbouw. We kijken onder andere naar de stapeling van lokale regels en procedures, en schrappen of verminderen waar mogelijk nationale koppen op Europees beleid.
- We vergroten de investeringsbereidheid in huurwoningen voor zowel corporaties als private verhuurders.
- We maken integrale en gebiedsgerichte ruimtelijke keuzes, gelet op de schaarse ruimte in Nederland en de vele ruimtelijke claims, en bouwen toekomstbestendig.
- We wijzen extra grootschalige woningbouwlocaties aan in heel Nederland, waar we werken aan regionale economie, bereikbaarheid, energie, voorzieningen, landbouw en natuur.

Beter benutten van bestaande gebouwen en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen

- Vanwege de schaarse grond moeten we bestaande gebouwen beter benutten. Daarbij gaat het onder andere om het herbestemmen van kantoor- en bedrijfspanden tot woningen, het optoppen en splitsen van bestaande woningen en het faciliteren van familie-wonen en woningdelen.
- We maken het beter benutten mogelijk door belemmeringen op nationaal en lokaal niveau weg te nemen.
- Om gelijke kansen voor woningzoekenden te creëren, werken we aan een verbod op voorrang voor statushouders bij de toewijzing van sociale huurwoningen op grond van het feit dat zij statushouder zijn.
- Om de bestaanszekerheid van huurders met een laag inkomen te beschermen nemen we extra maatregelen.
- We wijzigen de fiscale positie van woningeigenaren niet.
- In wijken en dorpen pakken we ook uitdagingen aan rond leefbaarheid en veiligheid, onderwijs, economie, bereikbaarheid, zorg, verduurzaming, klimaatbestendigheid en funderingsschade.

Hoe wordt dit gerealiseerd?

Schaarse ruimte eerlijk verdelen

Samenwerken aan ruimtelijke ordening

Het kabinet voert regie op de ruimtelijke ordening. Hierbij heeft de minister van VRO een coördinerende rol. Om hier invulling aan te geven werken we gezamenlijk aan de Nota Ruimte. Dit is een actualisatie van de Nationale Omgevingsvisie, die een integrale afweging maakt van de inrichting van Nederland op de lange termijn. De nieuwe Nota Ruimte zal in lijn worden gebracht met dit Regeerprogramma en de uitwerking zal op punten anders zijn dan in het voorontwerp Nota Ruimte. Goede, betrouwbare en toegankelijke data over de fysieke leefomgeving zijn daarvoor essentieel.

We hebben daarbij ook aandacht voor ruimtelijke kwaliteit: de manier waarop we keuzes maken draagt bij aan de maatschappelijke ambities, is toekomstbestendig en versterkt de kwaliteit van onze leefomgeving. Met behulp van ontwerpgericht onderzoek verkennen we mogelijke toekomstige om onze keuzes goed te onderbouwen, en werken we aan concrete oplossingen voor de opgaven waar we voor staan.

In gebieden komen verschillende opgaven samen. Daarom is het van belang om gebiedsgericht aan de slag te gaan en aan te sluiten bij de lokale opgaven en kansen. In het programma NOVEX werkt het Rijk samen met de provincies en regio's aan de inpassing en realisatie van nationale en decentrale ruimtelijke opgaven. Binnen het programma NOVEX maken we afspraken over hoe we deze opgaven oppakken, via de ruimtelijke arrangementen die we afsluiten met provincies en de uitvoeringsagenda's van de NOVEX-gebieden.

We werken op verschillende manieren samen met de regio's. We werken aan samenhangende ruimtelijke ordening in de nationale Nota Ruimte en de provinciale omgevingsvisies. Met de provincies sluiten we ruimtelijke arrangementen. Op basis daarvan worden nationale en provinciale ruimtelijke opgaven ingepast. In de (NOVEX-)gebieden met veel dynamiek en complexe ruimtedruk werken we aan plannen, uitvoering en ruimtelijke investeringsagenda's en organiseren we slagkracht in de uitvoering van de keuzes die we maken. In de verstedelijkingsregio's hebben we rijk-regio programma's voor verstedelijking en mobiliteit. We werken onder coördinatie van de minister van VRO met de provincies en regio's toe naar regionale investeringsagenda's in vervolg op en in samenhang met de NOVEX aanpak en de Regio Deals.

Bouw van meer passende en betaalbare woningen

Maken van afdwingbare afspraken

We moeten sneller en meer woningen bouwen. Het doel is 100.000 woningen per jaar. De overheid heeft de verantwoordelijkheid om duidelijke afspraken te maken over welke woningen we waar

en voor wie bouwen, en ervoor te zorgen dat die afspraken worden nagekomen. Volkshuisvesting is een verantwoordelijkheid van ons allemaal: van de verschillende overheden, woningcorporaties, ontwerpers, bouwers, ontwikkelaars en investeerders. Om het woningtekort snel in te lopen, moeten we er samen de schouders onder zetten. Daarom organiseren we eind 2024 een Woontop waar we concrete, landelijke afspraken maken met onder andere medeoverheden, investeerders, marktpartijen en woningcorporaties. Zo maken we meer locaties beschikbaar voor woningbouw: zowel binnen- als buitenstedelijk. Via grootschalige woningbouw, verdichten en ook met een straatje erbij.

Vanaf begin 2025 actualiseren we de huidige afspraken in de woondeals over hoeveel woningen we waar en voor wie bouwen. Daarnaast maken we vanaf de eerste helft van 2025 regionale afspraken over de toevoeging van extra woningen op bestaande grootschalige woningbouwlocaties en de bijbehorende investeringen door Rijk, medeoverheden en marktpartijen. Daarbij kijken we ook naar de ontsluiting van deze locaties, ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijvigheid, huisvesting van specifieke doelgroepen, betaalbaarheid en innovatie. Vanuit actieve Rijksbetrokkenheid verkennen we waar we deelnemen aan publiek-private samenwerkingen. Bijvoorbeeld via een grondfaciliteit, die stimuleert dat gemeenten actief grondbeleid voeren waarmee zij hun regierol versterken en de gebiedstransformatie kunnen versnellen. Rijk en provincies krijgen met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting de bevoegdheid dwingend te sturen op gemaakte afspraken. Ook bevat het wetsvoorstel instrumenten om het bouwproces te versnellen.

Meer betaalbare grond

We willen de huidige wet- en regelgeving rondom het grondbeleid verbeteren. Publieke investeringen die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling moeten zo veel mogelijk uit de waardevermeerdering van de grond bekostigd kunnen worden. Veel plannen kennen een tekort dat de overheid moet betalen.

Via een planbatenheffing, of vergelijkbaar systeem, kan waardeestijging die ontstaat als de functie van grond verandert, gebruikt worden voor plannen met een tekort. Met gemeenten spreken we af dat zij deze inkomsten inzetten voor bereikbaarheid en het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningbouw. Ook kijken we hoe een belasting op onbebouwde grond met een woonfunctie kan worden vormgegeven, met als doel woningbouw te bevorderen en speculatie met bouwgrond tegen te gaan. In de vormgeving van deze instrumenten betrekken we de onderzoeken die zijn gedaan in het kader van het interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) 'Op grond kun je bouwen'. Het kabinet komt uiterlijk voorjaar 2025 met voorstellen.

Bouwen van meer betaalbare woningen

Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Het is van belang dat corporaties hun woningbouwproductie zowel sociale huur als middenhuur substantieel moeten verhogen. Dit past bij de keuze van dit kabinet dat ten minste 30% van de woningbouw sociale huur moet zijn. Dit vraagt investeringscapaciteit van woningcorporaties. De financiële positie van woningcorporaties wordt dit najaar herijkt. Dit zal onder meer inzicht geven in het effect van deze woningbouwdoelstellingen op de investeringscapaciteit van corporaties en laten zien in hoeverre deze doelen haalbaar zijn. De minimale eis van 30% sociaal is een gemiddelde en geldt niet op projectniveau. Er blijft ruimte voor regionale differentiatie. Bijvoorbeeld als de vraag naar sociale huurwoningen lager is door krimp of omdat de lokale sociale woningvoorraad voldoende robuust is. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt aangepast om gemeenten hier mee lokale ruimte te geven. Het uitgangspunt is een goede balans in de regionale en provinciale woningvoorraad, zodat zowel middeninkomens als lage inkomens in de hele regio kans op een passende en betaalbare woning hebben. In woondeals vertalen we deze landelijke opgaven met medeoverheden naar afspraken over concrete locaties.

Het kabinet geeft financiële ondersteuning voor de bouw van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en woningtypes zoals geclusterde en zorggeschikte woningen.

Bouwen voor ouderen, specifieke doelgroepen en acuut woningzoekenden

De Staatscommissie 'Demografische Ontwikkelingen 2050' brengt de grote gevolgen van vergrijzing en migratie op de woningvoorraad in beeld. De bestaande woningvoorraad voorziet onvoldoende in de toenemende woonbehoefte van ouderen en specifieke doelgroepen. Hierdoor stopt de doorstroming op de woningmarkt. Om mensen meer mogelijkheden te bieden, zetten we in op de bouw van voldoende passende woningen. We blijven inzetten op de bouw van 290.000 geschikte woningen voor ouderen tot en met 2030 met voldoende geclusterde en zorggeschikte woningen. De minister van VRO en de minister van VWS werken samen uit welke zorginzet passend is bij deze woningen, bijvoorbeeld ten aanzien van verzorging en verpleging (zie hoofdstuk 6a, Zorg). In de woondeals worden afspraken gemaakt over het regionale aandeel binnen de landelijk vastgestelde bouwopgave, de programmering van deze opgave op concrete locaties en de inzet op doorstroming naar de nieuwe woningen. Het kabinet biedt financiële ondersteuning voor de bouw van geclusterde en zorggeschikte woningen. Ook blijven we regie voeren op de bouwopgave voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren waaronder studenten, kleinere huishoudens en dak- en thuislozen. In het volkshuisvestingsprogramma worden afspraken gemaakt over de bouwopgave voor specifieke doelgroepen.

Woningbouw versnellen

We verkorten de tijd tussen de planvorming en daadwerkelijke bouw van (transformatie)woningen via snellere processen en procedures. Zo introduceren we parallel plannen als 'nieuwe norm'. Hiermee worden fases in het bouwproject meer gelijktijdig, in plaats van na elkaar, uitgevoerd. Het sturen op doorlooptijden wordt een standaardvoorwaarde bij gebiedsontwikkelingen en projecten waarbij het Rijk betrokken is.

Conceptueel en industrieel bouwen, waaronder modulaire bouw, zijn bouwwijzen om sneller, betaalbaarder en duurzamer te kunnen bouwen en ontwikkelen. We stellen daarom een aanpak industrieel bouwen op en streven ernaar dat per 2030 de helft van de jaarlijkse nieuwbouwwoningen industrieel wordt gebouwd. Verdere digitalisering in de bouwketen kan de versnelling van de bouw ondersteunen, bijvoorbeeld door een brede toepassing van het Digitaal Stelsel Gebouwde Omgeving (DSGO). Via het programma Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) zetten we in op de verduurzaming van bouwmachines en de bouwlogistiek. Ook de landbouw kan een sleutelrol spelen voor de bouw als teler van biograndstoffen zoals vezelgewassen voor toepassing in de bouwsector.

De uitvoeringskracht van gemeenten wordt onder andere versterkt door efficiënter om te gaan met bestaande capaciteit, samenwerking tussen gemeenten te bevorderen, kennis te vergroten en standaardisering en digitalisering te bevorderen. Capaciteit en deskundigheid wordt gedeeld, zowel tussen overheden als tussen overheid en markt. We versterken de realisatiekracht van gemeenten met onder andere eerstelijns- en specialistische hulp, en betere kennisdeling.

De stem van woningzoekenden wordt onvoldoende gehoord. We ondersteunen daarom lokale initiatieven waar de stem van woningzoekenden structureel wordt verankerd bij woningbouw en bij het woonbeleid. Op landelijk niveau starten we een nieuwe Raad van woningzoekenden. Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting versnellen we de behandeling van beroepszaken over woningbouw bij de rechter. Zo wordt sneller duidelijk of een project door kan gaan.

Verminderen van belemmeringen woningbouw

Het kabinet gaat samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties aan de slag om de stapeling van lokale regels en procedures aan te pakken en regeldruk te verminderen. Regelgeving wordt aangepast als dit bijdraagt aan verdere versnelling. Er komen geen nieuwe, nationale koppen op

Europees beleid en bestaande koppen worden waar mogelijk geschrapt.

We nemen in de bouwregelgeving voor woningen geen nieuwe duurzaamheidseisen op, tenzij het de invulling van Europese richtlijnen betreft. Medeoverheden mogen geen zwaardere eisen stellen dan landelijk geldende regelgeving voor gebouwen. Dit stimuleert de gewenste standaardisering van de bouw. Voor innovatie in de bouw maken we uniforme handvatten, zodat opschaling meer kans kan krijgen. Waar nodig passen we bouwregelgeving aan om industriële bouw, flexbouw, verbouw (zoals optoppen) en de bouw van zorgwoningen gemakkelijker te maken. We starten een programma om tegenstrijdige en overbodige regelgeving te schrappen. Dit doen we in nauw overleg met andere overheden, departementen en marktpartijen.

De bouw van nieuwe woningen en andere ruimtelijke opgaven kunnen gevolgen ondervinden van factoren als netcongestie, geluidsbelasting, drinkwaterbeschikbaarheid, stikstof, water- en bodem, en knelpunten rond infrastructuur. Een deel van deze factoren heeft als doel de gezondheid, veiligheid en leefbaarheid te beschermen, maar kan tegelijkertijd een belemmerend effect hebben op de bouw. Het kabinet wil deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk beperken. Dit kan bijvoorbeeld door het aanpassen van regelgeving door innovatie te stimuleren en door te prioriteren bij schaarste tussen verschillende functies. Ook onderzoekt het kabinet hoe de huidige Hoge Milieu Categorie (HMC-) bedrijven zich verhouden tot de woningbouwopgave. Het kabinet investeert € 2,5 miljard in infrastructuur ten behoeve van woningbouwlocaties. Voor projecten die vastlopen, forceren we aan de regionale en nationale versnellingsstafels een doorbraak zodat projecten snel van start kunnen.

We nemen juridische en financiële belemmeringen voor coöperatief wonen weg. Hiervoor richten we een ondersteuningsfonds in en ondersteunen we Cooplinc, de vereniging van wooncoöperaties.

Via twee amendementen (2022 en 2023) is hiervoor € 40 miljoen vrijgemaakt. Het fonds neemt de belangrijkste financiële belemmeringen weg, zodat wooncoöperaties betaalbare woningen kunnen realiseren. Ook bespreken wij met gemeenten hoe zij wooncoöperaties kunnen stimuleren.

Vergroten van de investeringsbereidheid

We zetten ons maximaal in om in Europa meer ruimte te krijgen om de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties en beleggers financieel te ondersteunen. In afwachting hiervan bereiden we de implementatie voor en kijken we wat al mogelijk is. We gaan in gesprek met de partijen die investeren in middenhuur, zoals pensioenfondsen, woningcorporaties en particuliere beleggers, om ervoor te zorgen dat zij voldoende middenhuurwoningen kunnen bijbouwen.

We nemen maatregelen om investeren in private huur, middenhuur en vrije huur aantrekkelijker te maken. We verlagen het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting voor beleggers in woningen naar 8%. Ook verhogen we de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting van 20% naar 25% van de gecorrigeerde winst (EBITDA¹). Naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad van 6 en 14 juni 2024 werkt het kabinet een tegenbewijsregeling voor box 3 uit. Dit biedt verhuurders de mogelijkheid om het werkelijke rendement over hun gehele vermogen, niet alleen de beleggingen in vastgoed, bij de Belastingdienst aan te tonen.

We monitoren de effecten van de onlangs ingevoerde huurmaatregelen. Daarbij kijken we in het bijzonder naar de invloed van de maatregelen op betaalbaarheid, beschikbaarheid, investeringsbereidheid, leefbaarheid en verduurzaming. We werken een voorstel voor een huurregister uit dat het voorgaande monitort en dat helpt bij de zekerheid van de uitvoering van de huurtoeslag.

Ruimte maken

Het kabinet wijst in de Nota Ruimte door heel Nederland nieuwe locaties voor grootschalige woningbouw aan. Zo kunnen we ook in de toekomst voldoende woningen bouwen. Afspraken over bijvoorbeeld energievoorziening en bereikbaarheid moeten aansluiten bij lokale opgaven en kansen. Ook is het van belang dat woningbouw en economische ontwikkeling samen opgaan.

In NOVEX-verstedelijkingsgebieden werken we samen met de medeoverheden onze ambities voor de langere termijn verder uit. Daarbij kijken we onder meer naar wonen, economische ontwikkeling, recreëren en bereikbaarheid, water en bodem, groen, en het energiesysteem om verdere netcongestie te voorkomen. Toekomstbestendig bouwen betekent ook rekening houden met klimaatveranderingen.

Toekomstbestendigheid gaat niet alleen over de gebouwen zelf, maar ook over de omgeving: iedereen wil naast een passende woning ook een veilige, prettige en gezonde leefomgeving om te wonen, werken en ontmoeten. We houden rekening met economie, water en bodem, landschap, cultureel erfgoed, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving, onderwijs, zorg, en de nabijheid van winkels. De beperkte ruimte verplicht ons hierbij tot effectief ruimtegebruik en combinatie van functies. Ook bij de keuze voor nieuwe woningbouwlocaties houden we rekening met toekomstbestendigheid.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) krijgt de opdracht om bij de verkoop van rijksvastgoed (gronden en gebouwen) maximaal in te zetten op het realiseren van maatschappelijke opgaven, waaronder (betaalbare) woningen. Verwerven van gebouwen en grond kan hier deel van uitmaken. De inzet van het RVB bij grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals de lopende grootschalige woningbouwprojecten in Almere-Pampus, Lelystad Zuider-C en Oosterwold, wordt voortgezet. De grond en expertise van het RVB wordt ook op andere plaatsen benut.

1 Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization

De provincies krijgen de opdracht om samen met de gemeenten voldoende woningbouw- en verstedelijkingslocaties aan te wijzen, inclusief een buffer van extra locaties om uitval of vertraging op te vangen. Hierbij gaat het om zowel binnen- als buitenstedelijke locaties en een wijk of straatje erbij. In nieuw te bestemmen gebieden gaat woningbouw - als er sprake is van concurrentie om grond - voor zonnevelden en windmolens. Dit vergt nadere uitwerking.

Beter benutten van bestaande gebouwen, en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen

Beter benutten van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving

De grote woningnood vraagt om directe actie door beter gebruik te maken van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving. Daarbij gaat het onder andere om het herbestemmen van monumenten, kantoor- en bedrijfspanden voor woondoeleinden, het optoppen en splitsen van bestaande woningen, het faciliteren van familie-wonen en woningdelen en mogelijk om het permanent bewonen van recreatiewoningen. We zetten in op een 'ja, tenzij'- aanpak waarbij de potentie en mogelijkheden ten volste worden benut. Dit doen we door het maken van bestuurlijke regionale afspraken, waar nodig door nationale wetgeving aan te passen en de inzet van financiële middelen. We houden hierbij oog voor de leefbaarheid en veiligheid.

In de woondeals maken we nog aanvullende, regionale afspraken over het beter benutten van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving. We sturen actief op de uitvoering en doorvertaling hiervan in beleid van medeoverheden. Bijvoorbeeld door het bieden van meer ruimte in het omgevingsplan en de huisvestingsverordening. In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting nemen we op dat gemeenten in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een plan moeten maken voor hoe zij het benutten van de bestaande voorraad faciliteren, hoe zij leegstand bestrijden en welke acties zij daarvoor ondernemen.

In onze aanpak nemen we op korte termijn acties op die passen binnen bestaande wet- en regelgeving. Dat zetten we direct in gang. Waar nodig passen we wetgeving aan om het beter benutten van de bestaande voorraad makkelijker te maken. Vooruitlopend daarop maken we gebruik van de experimenteerbepaling in de Omgevingswet om alvast aan de slag te gaan met toekomstige wijzigingen. Enkele wijzigingen in nationale wetgeving zetten we nu al in gang. Ten eerste wordt de besluitvorming bij VvE's vereenvoudigd met het oog op het treffen van verduurzamingsmaatregelen. Ook onderzoeken we of we de besluitvorming voor optoppen eenvoudiger kunnen maken. Ten tweede evalueren we de Leegstandwet om te bezien hoe gemeenten de bestaande wet goed kunnen benutten. Ten derde bereiden we een wetswijziging voor om belemmeringen rond hospitaverhuur weg te nemen, zoals een vereenvoudiging van het beëindigen van het huurcontract van de hospitahuurder bij verkoop van de woning. Door bij hospitaverhuur een opzeggingsgrond bij verkoop van de woning te introduceren, wordt het grootste knelpunt voor hypotheekverstrekkers bij het verlenen van toestemming voor hospitaverhuur weggenomen. Ook introduceren we een tijdelijk huurcontract voor hospitaverhuur en onderzoeken we het uitzonderen van hospitaverhuur bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Die uitzondering onderzoeken we ook voor andere vormen van woningdelen.

We verstrekken leningen en geven subsidie om de transformatie van leegstaande kantoorpanden en andere bestaande gebouwen te stimuleren en we gaan deze maatregelen breder inzetten. We geven ruimte aan het benutten van daarvoor geschikte agrarische bebouwing. We pakken daarmee tegelijkertijd opgaven voor stad en platteland aan, zoals leefbaarheidsproblematiek of de noodzaak tot grootschalige renovatie en verduurzaming van woningen.

Voor de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm (onder andere Participatiewet, Anw en Toeslagenwet) verkent het kabinet wat de consequenties zijn als de kostendelersnorm wordt aangepast of afgeschaft en welk effect dit heeft op woningdelen. Voor de AOW verkent SZW een vereenvoudiging van het partnerbegrip en onderzoekt SZW daarnaast met de Sociale Verzekeringsbank (SVB), VWS en VRO door middel van een maatschappelijke kosten-baten analyse of het huidige partnerbegrip een belemmering vormt om te woningdelen en mantelzorg te verlenen.

Het kabinet wil gelijke kansen voor woningzoekenden op de woningmarkt creëren. We wijzigen daarom de Huisvestingswet 2014 en stellen een verbod op voorrang in voor statushouders bij de toewijzing van sociale huurwoningen op grond van het feit dat zij statushouder zijn. We zetten voor deze doelgroep onder meer in op onzelfstandige huisvesting, de verdere ontwikkeling van doorstroomlocaties en andere vormen van flexibele huisvesting.

Voor de groepen acuut woningzoekenden, zoals mensen in een echtscheiding en dak- en thuislozen, zet het kabinet in op het versterken van de bestaanszekerheid door het vergroten van de beschikbaarheid van (tijdelijke) woonplekken die snel gerealiseerd kunnen worden.

We blijven de aanbevelingen van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten op het terrein van wonen ('rapport Roemer') uitvoeren. We introduceren een doelgroepencontract voor verhuur van woonruimten aan arbeidsmigranten, waarmee zowel voor de arbeidsmigrant als voor de werkgever duidelijkheid wordt gegeven over de geldende huur(prijs)bescherming. Werkgevers van arbeidsmigranten moeten afspraken maken met gemeenten over waar hun tijdelijke werknemers worden gehuisvest. Het wordt bevorderd dat medeoverheden meer ruimte laten voor huisvesting op het eigen terrein van de werkgever.

Betaalbaarheid bestaande voorraad

Het huurbeleid van de sociale verhuurders zal de betaalbaarheid moeten blijven borgen. Met woningcorporaties maken we in de Nationale Prestatieafspraken afspraken over hoe we de bestaanszekerheid van huurders met een beperkt inkomen op peil houden, inclusief een afspraak over de jaarlijkse huurprijsverhoging. Met een bestendige en vereenvoudigde huurtoeslag kunnen we de bestaanszekerheid van huurders met de laagste inkomens beschermen. We pakken oneerlijke praktijken voor huurders aan, onder meer door de wet- en regelgeving voor servicekosten duidelijker te maken en te versimpelen voor huurders en verhuurders.

We wijzigen de fiscale positie van de eigen woning niet. De huidige regeling rond hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait blijft ongewijzigd. We gaan met gemeenten in gesprek en onderzoeken met hen of en hoe we de stijging van de gemeentelijke woonlasten (OZB) kunnen maximeren. Verder onderzoeken we of en onder welke strikte voorwaarden we het recht van huurders van sociale huurwoningen, met uitzondering van scheefwoners, op koop van hun huurwoning kunnen vormgeven (sociale koop).

Om de energierekening betaalbaar te houden verduurzamen we bestaande woningen en gebouwen. Bijvoorbeeld door in te zetten op isolatie. We zorgen ervoor dat mensen met een kleine beurs en kleine ondernemers ook actief kunnen deelnemen aan de energietransitie. Verduurzamingsmaatregelen door corporaties moeten zoveel mogelijk bijdragen aan betaalbare woonlasten voor huurders. Daarnaast zet dit kabinet de uitfasering van huurwoningen met EFG-labels door om een lagere energierekening voor huurders te faciliteren. We werken aan een samenhangende aanpak van funderingsschade op nationaal niveau, waarbij alle partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bijdragen. Hierbij starten we met het oprichten van een landelijk informatiepunt funderingsproblematiek voor vier jaar en onderzoeken we uit hoe mensen met funderingsproblemen op lokaal niveau geholpen kunnen worden met funderingsonderzoek en advies.

We bevorderen aan de hand van een eigen aanpak, de Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland, dat op Bonaire, St. Eustatius en Saba ruim 2200 betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Met een vorm van huurtoeslag beschermen we de bestaanszekerheid van huurders met de laagste inkomens.

Leefbaarheid, veiligheid en investeren in de bestaande voorraad
Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) wordt doorgezet. De uitvoering vindt plaats in publiek-private allianties. Hierbij werken departementen en stakeholders samen in het stedelijk focusgebied. Dat gebeurt voor en met bewoners. De vanuit de ministeries van VRO, JenV, OCW, SZW en VWS beschikbare geldstromen voor investeringen in deze gebieden worden zoveel mogelijk gecontinueerd. Hierdoor kunnen publiek-private allianties beter focussen op de uitvoering. Er wordt naar gestreefd om deze geldstromen zoveel mogelijk te bundelen en het aantal specifieke uitkeringen verder terug te dringen om de administratieve lasten bij gemeenten te verminderen. Deze werkwijze sluit aan bij de gezamenlijke aanpak die het kabinet onder de noemer bestaanszekerheid heeft geformuleerd om kinderarmoede tegen te gaan.

De beoogde bouw van 130.000 woningen in deze gebieden draagt bij aan het realiseren van gemengdere wijken. Het kabinet bevordert dat gemeenten en corporaties het beschikbare wooninstrumentarium daadwerkelijk inzetten, en verbreedt de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('Rotterdamwet').

Het kabinet draagt bij aan de vitalisering van regio's en gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, zoals stedelijke focusgebieden, en regio's aan de randen van het land die centraal staan in de aanpak van Elke regio telt. Dit doen we onder andere door de daar lopende Regio Deals door te ontwikkelen naar lange termijn investeringsagenda's op het gebied van onder andere onderwijs, bereikbaarheid, economie en zorg.

Het verbeteren van de leefbaarheid is een belangrijke opgave die we tijdens het sneller en meer bouwen in acht moeten nemen. Dit doen we door rekening te houden met voldoende groen in en om de stad, met ruimte om te bewegen, met het cultureel erfgoed, zoals cultuurlandschappen, monumenten en archeologische sites, en door de omgeving zo in te richten dat deze beter kan omgaan met het veranderende klimaat. De leefbaarheid van zowel nieuwe als bestaande woongebieden heeft namelijk een grote impact op het welzijn van iedereen.

Welke middelen zijn hiervoor beschikbaar?

In heel Nederland gaan we meer woningen bouwen. Het doel is 100.000 woningen per jaar. Voor de ondersteuning van de bouw van deze woningen is in totaal € 5 miljard beschikbaar gesteld tot en met 2029.

Met de middelen ondersteunen we de bouw van meer betaalbare woningen voor mensen met een laag of middeninkomen. We ontwikkelen hiervoor een realisatiestimulans. Met deze stimulans ontvangen gemeenten een vast bedrag per woning op het moment dat de woningen gerealiseerd worden. Met deze financiële stimulans worden sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen ondersteund. De realisatiestimulans vervangt deels de verschillende specifieke uitkeringen, waardoor voortaan niet het plan maar de prestatie wordt beloond en de administratieve last voor het aanvragen van subsidies aanzienlijk wordt verlaagd. De bijdrage aan gemeenten kan deels worden ingezet voor het vergroten van de uitvoeringskracht bij gemeenten.

Vanwege de grote opgave om voldoende woningen te realiseren die geschikt zijn voor ouderen en de extra kosten die dit met zich meebrengt wordt bij de realisatie van zorggeschikte woningen en geclusterde woonvormen een extra bijdrage geleverd.

We zetten in aanvulling op de realisatiestimulans in op het vergroten van de investeringsbereidheid in huurwoningen door zowel woningbouwcorporaties als

private verhuurders. Dit onder voorbehoud van een afspraak over een extra prestatie van deze partijen. Ook stellen we aanvullende middelen ter beschikking voor het opschalen van de woningbouwproductie door het stimuleren van innovatie op het gebied van conceptueel bouwen en het wegnemen van belemmeringen.

Naast het stimuleren van de woningbouw sturen we op voldoende woningbouw met een gebiedsgerichte aanpak. We sturen actief op woningbouw in grootschalige woningbouwgebieden, kwetsbare gebieden en complexe gebiedsontwikkelingen.

Voor de bestaande grootschalige woningbouwgebieden, waar tot en met 2033 bovenop de bestaande afspraken nog eens potentie is voor 70.000 extra woningen, en de nieuwe grootschalige locaties in nieuwe gebieden, stellen we aanvullend op de realisatiestimulans voor de woningen die in deze gebieden gerealiseerd worden middelen beschikbaar. Dit is noodzakelijk omdat hier actievere Rijksbetrokkenheid aan de orde kan zijn en omdat randvoorwaardelijke investeringen in het gebied nodig zijn die niet vanuit het project bekostigd kunnen worden. Naast de middelen vanuit VRO vraagt dit nadrukkelijk om een interdepartementale inzet.

In de kwetsbare gebieden, zoals opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), is sprake van een grote woningbouwpotentie van circa 130.000 woningen. Ook is er potentie voor woningbouw in gebieden die vallen onder Elke Regio Telt. Om deze te kunnen verzilveren kunnen aanvullende investeringen aan de orde zijn zoals het aanpakken van de openbare ruimte of het op peil brengen van voorzieningen. Daarom wordt voor deze gebieden geld beschikbaar gemaakt aanvullend op de realisatiestimulans.

Tot slot maken we in de woondeals afspraken over complexe gebiedsontwikkelingen. Het gaat om lastigere locaties waar een substantiële aanvullende Rijksbijdrage nodig is om bij te dragen aan de publieke onrendabele top, vanwege bijvoorbeeld uitplaatsing van hinderactiviteiten (vernieuwde Woningbouwimpuls).

Bij de invulling van de hierboven genoemde gebiedsgerichte middelen wordt aangesloten op de inzet van andere departementen in deze gebieden, waaronder het ministerie van IenW.

Voor de huurtoeslag worden structureel extra middelen ter beschikking gesteld. Met een bestendige en vereenvoudigde huurtoeslag kunnen we de bestaanszekerheid van huurders met de laagste inkomens beschermen.