



Samen werken aan goed wonen

Actieagenda Wonen - 17 februari 2021

Inhoud

Samen werken aan goed wonen	3
1. Een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar	6
2. Een betaalbaar huis voor iedereen	11
3. Samen werken aan vitale en leefbare buurten	13
4. Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving	16
5. Financiële paragraaf Wonen	19

Samen werken aan goed wonen

Iedereen in Nederland moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, autochtoon of nieuwkomer. Wonen is voor iedereen een noodzakelijke basis in zijn of haar leven.

Helaas is er om verschillende redenen een groot woningtekort ontstaan. Eerdere prognoses voorzagen onvoldoende de effecten van een groeiende bevolking, kleiner wordende huishoudens, langer zelfstandig wonende ouderen en immigratie (statushouders en arbeidsmigranten). Meer mensen die eerder in instellingen verbleven, wonen nu zelfstandig. Bezuinigingen en beleidswijzigingen leidden er tijdens de kredietcrisis toe dat de vraag naar woningen tijdelijk sterk terugviel. Plannen werden geschrapt, waardoor bouwcapaciteit wegvloede. Daardoor moeten nu veel mensen lang wachten op een huis. Starters komen in de knel omdat ze geen betaalbaar huis kunnen vinden. De doorstroming stopt, waaronder ouderen die hun woning niet doorgeven aan de jongere generatie bij gebrek aan passende woningen. De schaarste heeft een prijsopdrijvend effect. Noodgedwongen worden levensbeslissingen uitgesteld. Doorstroom vanuit zorgorganisaties stuit op lange wachtlijsten. Voor kwetsbare mensen met psychische problematiek stagneert hun herstel. Het aantal dak- en thuislozen verdubbelde in de afgelopen tien jaar.

Maar dat is nog niet alles. Wijken en buurten in heel Nederland gaan achteruit, waardoor onveiligheid, verloedering en ondermijning op de loer liggen. Kwetsbare bewoners en ouderen wonen vaker zelfstandig in de

buurt, maar krijgen niet altijd de zorg of ondersteuning die ze nodig hebben. Door gebrek aan sociale infrastructuur en de uitdagingen in de fysieke infrastructuur staat de leefbaarheid onder druk in zowel steden als in dorpen, niet alleen in de Randstad maar ook daarbuiten. Krimpregio's hebben behoefte aan maatwerkoplossingen als transformaties en woningen die passen bij de ontwikkeling van dorpen en gemeenschappen. Daarnaast ligt er de opgave om de Nederlandse woningvoorraad te verduurzamen en we willen de ambities van het Klimaatakkoord realiseren.

Het kan beter!

De urgentie is hoog, te veel mensen ervaren het dagelijks. Kortom: er liggen flinke opgaven om ervoor te blijven zorgen dat iedereen in Nederland goed kan wonen. Er zijn voldoende analyses van oorzaken. Die hoeven we niet over te doen. Wij willen nu vooruitkijken. Deze Actieagenda Wonen is bedoeld om die uitdagingen aan te pakken. Een goed functionerende woningmarkt is van groot belang voor de Nederlandse economie. Een goed woonklimaat is cruciaal voor het welzijn van iedereen.

Wij, dat zijn 34 organisaties, die allemaal actief zijn op het brede werkveld van het wonen, bouwen en op het werkveld van zorg en ondersteuning. Wij willen al die mensen weer perspectief bieden. Perspectief op een koop- of huurhuis dat bij hen past in een buurt waarin ze zich thuis en welkom voelen. Een huis dat ze kunnen betalen en dat energiezuinig is. Maar het gaat niet alleen om de stenen, maar ook om het sociale aspect. We willen ook perspectief bieden op de aandacht en zorg thuis in de wijk. Op een leefbare, zorgzame en veilige buurt.

Natuurlijk zijn we het niet overal over eens: allemaal behartigen we een specifiek belang. Bewoners moeten erop kunnen rekenen dat hun woonlasten betaalbaar blijven. Beleggers, ontwikkelaars en de bouw willen redelijke investeringsvoorwaarden om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Gemeenten en provincies willen op regionaal niveau afspraken kunnen maken over de brede aanpak van het wonen. Woningcorporaties willen ruimte om volkshuisvester te kunnen zijn. →

De urgentie is hoog, te veel mensen ervaren het dagelijks. Kortom: er liggen flinke opgaven om ervoor te blijven zorgen dat iedereen in Nederland goed kan wonen.

Maar in domeindiscussies kan niemand wonen. We zijn allemaal doordrongen van de noodzaak om aan de slag te gaan en resultaten te bereiken. We voelen ons allen verantwoordelijk voor de toekomst van het wonen in Nederland. Versnelling van de woonopgave kan alleen plaatsvinden als er samenspel is tussen alle partijen en tussen regionale kennis, regionale en provinciale regie, nationale regelgeving, voldoende instrumenten en financiële investeringen. Een gezamenlijke aanpak brengt met zich mee dat er op de hele woningmarkt wat gebeurt. In samenhang. Er is voor ons allemaal meer dan genoeg te doen. Laten we de mouwen opstropen.

Vanuit die gedachte is deze Actieagenda Wonen tot stand gekomen. Met een ambitieus maar haalbaar woningbouwprogramma. Met stevige investeringen in verduurzaming. Met meer samenwerking van instanties, zorgprofessionals en vrijwilligers in kwetsbare wijken. Meer mogelijkheden om woonwensen te realiseren. Meer keuzemogelijkheden voor ouderen en startmogelijkheden voor jonge mensen. En met extra maatregelen zodat woonlasten betaalbaar zijn voor mensen. In 10 jaar

tijd investeren we gezamenlijk honderden miljarden euro's in wonen en woonomgeving. Dat leidt tot een forse economische impuls en direct en indirect tot aanzienlijke werkgelegenheidsgroei. Hoognodig na de coronacrisis.

Dit zijn onze ambities. We denken dat die onder de juiste omstandigheden haalbaar zijn. Daar gaan we graag het gesprek met de politiek en een nieuw kabinet over aan. Zonder maatregelen aan rijkszijde kan dit bod immers maar gedeeltelijk werkelijkheid worden; we hebben elkaar hard nodig bij deze opgaven. We beschouwen elkaar en het Rijk als partners, samen dragen we de verantwoordelijkheid om iedereen in Nederland goed te laten wonen. Gelet op de urgentie van deze agenda is versterking van de uitvoeringskracht noodzakelijk. Dit is wat ons betreft dan ook de start van een langdurige samenwerking waarin we continu blijven zoeken naar verbetering in de uitvoering. Ieder kwartaal willen we met elkaar de stand opnemen en bijsturen waar nodig. Dat doen we in het belang van de bewoners in alle wijken en buurten in Nederland.

Wij ondertekenen de Actieagenda Wonen:

Aannemersfederatie Nederland (AFNL)

ActiZ

Aedes

ANBO

Centrum Hout

Energie-Nederland

De Bouwagenda

de Nederlandse ggz

Divosa

FME

G40

Interprovinciaal Overleg (IPO)

Kences

Koninklijke Bouwend Nederland

Koninklijke Hibin

Koninklijke NLIingenieurs

Koninklijke OnderhoudNL

Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars
en Taxateurs (NVM)

Nederlandse Ondernemersvereniging
voor Afbouwbedrijven (NOA)

Nederlandse Vereniging van Banken

Nederlandse Vereniging Toeleverende
Bouwmaterialenindustrie (NVTB)

NEPROM

Netbeheer NL

Romazo Professionals

Sociaal Werk Nederland

Techniek Nederland

Valente

Vastgoedmanagement Nederland

Verbond van Verzekeraars

Vereniging Eigen Huis

Vereniging Nederlandse Gemeenten

Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed,
Nederland (IVBN)

WoningBouwersNL

Woonbond



1. Een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar

Het woningtekort is opgelopen tot meer dan 300.000 woningen. Door de grote schaarste stegen prijzen sterk in grote delen van het land, zowel in de huur- als de koopsector. Wonen dreigt voor veel mensen onbetaalbaar te worden. Als we niet rigoureus ingrijpen wordt het alleen maar erger. De sleutel ligt in meer aanbod, vooral in het middensegment. Om weer naar gezonde regionale woningmarkten te groeien, moet de woningbouwproductie in alle prijssegmenten verhoogd worden. Daarvoor is nodig dat alle overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen zich gezamenlijk inzetten.

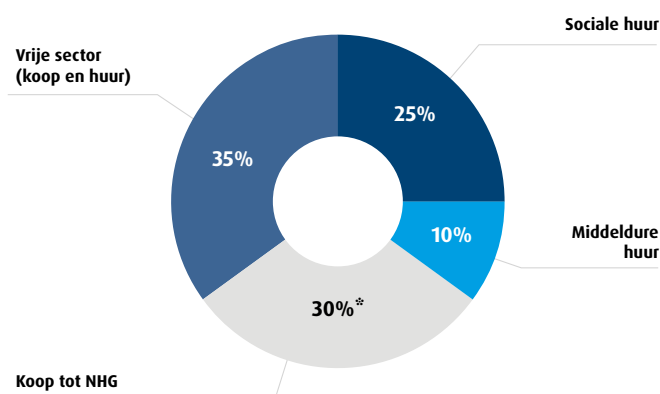
Een stevig nieuwbouw- en transformatieprogramma

- In het komende decennium komen er een miljoen nieuwe woningen bij door nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Daarmee dringen we het woningtekort terug tot onder de 2%. Gemiddeld bouwen we jaarlijks 100.000 nieuwe woningen in de komende 10 jaar.
- De onderstaande verdeling (figuur 1) is indicatief en afhankelijk van de regionale en lokale behoefte en de specifieke tekorten in die regio. Het bouwprogramma van jaarlijks 100.000 woningen moet leiden tot gezonde gemixte wijken en financieel haalbaar zijn.

Figuur 1

Indicatieve verdeling nieuwbouw

Totale gemiddelde woningproductie = 100.000



* Waarvan 10.000 woningen onder € 260.000 en 10.000 woningen die gebouwd worden in de vrije sector en via Koopstartregeling beschikbaar kunnen

• Vanaf de huidige productie van ongeveer 71.000 woningen per jaar groeien we hier naartoe. Om het gemiddelde te halen moeten we daarna doorgroeien tot misschien wel 120.000 woningen per jaar. Dat is een uiterst ambitieuze doelstelling die alleen haalbaar is als overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties alles uit de kast halen om dit mogelijk te maken.

• We bouwen in alle segmenten, waarbij met name het middensegment een impuls krijgt. Naast woningen voor starters bouwen we ook om doorstroming te stimuleren en verhuisketens in gang te zetten. Zo kunnen zoveel mogelijk huishoudens hun woonwensen realiseren en voorkomen we dat we nu te veel kleine, in de toekomst niet-courante, woningen bouwen. Doorstroming vanuit de sociale huursector naar het middensegment creëert ook in de bestaande woningvoorraad meer ruimte. Studenten en starters komen daar dan sneller aan de beurt. De reguliere verkoop van sociale huurwoningen geeft huurders de kans om door te stromen naar het koopsegment en zorgt in combinatie met nieuwbouw van sociale huurwoningen voor verversing van het corporatiebezit. Door woningen voor ouderen te bouwen, verleiden we hen om hun eengezinswoning te verlaten en komen deze woningen vrij voor gezinnen. Regionaal maatwerk en vraaggericht bouwen zijn uitgangspunten.

• De investeringsimpuls in de woningbouw willen wij tevens benutten om een grote en vernieuwende kwaliteitsslag te maken. Nieuwe woonwijken en gebieden moeten werkelijk toekomstbestendig worden, door slimme, duurzame gebiedsontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit en innovatie in de woningbouw. Opdrachtgevers streven binnen de gegeven financiële kaders naar energieneutraliteit, optimale bereikbaarheid met hoogwaardig OV en de fiets, klimaatadaptief, natuurinclusief en zo veel mogelijk circulair.

• Woningcorporaties richten zich de komende jaren primair op de bouw en exploitatie van sociale (gereguleerde) huurwoningen. De middeldure huurwoningen die woningcorporaties bouwen zijn altijd aanvullend op →

hun sociale bezit en commercieel gefinancierd. Beleggers en ontwikkelaars zijn primair verantwoordelijk en aan te spreken op het bouwen van woningen in het middensegment en de vrije sector.

- Woningcorporaties moeten hun huidige productie verdubbelen, daarom is uitgegaan van een realistisch opbouwpad. De huidige productie van 14.000 woningen moet aan het einde van de kabinetsperiode verhoogd zijn tot 28.500. Gemiddeld gaat het in de komende tien jaar om een productie van zo'n 25.000 woningen¹.
- Daarnaast realiseren woningcorporaties meer flexwoningen en groeien naar minimaal 3.500 per jaar. Flexwoningen zijn primair geschikt om mensen in acute noodsituaties snel te helpen. We benutten vooral locaties die in afwachting zijn van een definitieve bestemming. Flexwoningen zijn nadrukkelijk tijdelijke oplossingen in afwachting van een volwaardige woning met een volwaardige bestemming.
- In het middensegment huur (tot 1.000 euro per maand, prijspeil 2020) verhogen beleggers, woningcorporaties en ontwikkelaars de productie naar gemiddeld 10.000 huizen per jaar. En ontwikkelaars schroeven de productie van koopwoningen tot de NHG-grens (€ 325.000 in 2021) op tot 30.000 per jaar. We streven ernaar daarvan 10.000 woningen onder de € 260.000 op de markt te brengen. Van de 30.000 middensegment koopwoningen bouwen we 10.000 woningen op het niveau van de vrije sector, maar brengen we de verkoopprijs via een Koopstartregeling onder de NHG-grens. In de vrije sector (koop en huur) verhogen marktpartijen hun inspanningen om de productie op te voeren naar 35.000 woningen per jaar.
- Nieuwe buurten en wijken worden zoveel mogelijk toegankelijk voor alle doelgroepen en inkomensgroepen. Bouwprogramma's zijn daarom gemengd samengesteld met daarin sociale huur en koop, woningen in het middensegment en woningen in de vrije sector, afgestemd op de lokale en regionale behoeften.

- Er zijn ook regio's waar de bouwopgave zich minder richt op een grotere woningvoorraad. Ook daar is herstructurering en transformatie van de voorraad nodig om te blijven inzetten op een woningvoorraad die past bij de vragen van deze tijd.

Wat is daarvoor nodig?

• **Voldoende woningbouwlocaties:** een absoluut noodzakelijke voorwaarde is de beschikbaarheid van locaties op korte en lange termijn. Rijk, provincies en gemeenten zijn primair verantwoordelijk tijdig voldoende locaties beschikbaar te stellen zodat minimaal 130% plancapaciteit beschikbaar is, voor zover het woningtekort in de betreffende regio/gemeente meer dan 2% bedraagt. De 130% is daarbij een middel om te borgen dat de benodigde productie gehaald kan worden en dat er flexibiliteit en adaptiviteit is om plannen bij te stellen.

Met het oog op het versneld opvoeren van de woningbouwproductie zijn voor 1 januari 2022 extra woningbouwlocaties verzekerd - met een bouwcapaciteit van minimaal 200.000 woningen. Noodzakelijk is dat de woningbouwplannen van gemeenten voldoende realistisch zijn (financieel, maatschappelijk haalbaar en gewenst), zodat er een reële kans is dat aan het einde van de kabinetsperiode jaarlijks gemiddeld minimaal 100.000 woningen gerealiseerd worden. De keuze voor locaties en de daaraan gekoppelde investeringen wordt versneld en gestroomlijnd, zoals nu in een aantal regio's onder de noemer Regionale Investeringsagenda (RIA) wordt vormgegeven. Deze aanpak vereist een integrale benadering van alle partijen. Ontschotting van middelen en samenwerking op complexe gebiedsontwikkelingen tussen ministeries, bijvoorbeeld in de vorm van een Landelijke Investeringsagenda (LIA), zijn hierbij randvoorwaardelijk. Locaties kunnen binnen- en buitenstedelijk zijn, overheden hanteren daarbij de voorkeursvolgorde uit de Novi. Woningbouwlocaties moeten altijd klimaatbestendig en goed ontsloten zijn of worden

¹ Dit gaat om sociale huurwoningen, waaronder ook ongeveer 3.000 studenteneenheden en 3.500 eenheden in geclusterde woonvormen (inclusief ontmoetingsruimten), en sociale koop.

voor openbaar vervoer, fiets en auto. De benodigde (rijks)investeringen in de noodzakelijke infrastructuur moeten tijdig worden gedaan. Als er voor specifieke segmenten een tekort ontstaat, zoeken het Rijk, provincies, gemeenten, en andere grondeigenaren gezamenlijk naar een oplossing om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen.

- **Heldere verdeling van verantwoordelijkheden**

tussen overheden: er komt een minister met een verantwoordelijkheid voor wonen, ruimte en leefomgeving. Deze minister coördineert de woningbouwopgave en de ruimtelijke ordening. Er worden in regionale investeringsagenda's afdwingbare afspraken gemaakt met gemeenten, provincies, marktpartijen en woningcorporaties over de verdeling van de te bouwen woningen (nieuwbouw en herstructurering/transformatie). Daar waar afspraken niet worden nagekomen, wordt sneller geëscaleerd en worden waar nodig door het Rijk, provincies en gemeenten doeltreffende en noodzakelijke maatregelen getroffen om de productie van 100.000 woningen per jaar te verzekeren.

De minister stelt, samen met andere betrokken ministeries, de medeoverheden in staat om de taken te vervullen die nodig zijn voor deze woningbouwopgave. Dat gebeurt in samenhang met andere opgaven: bereikbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg, energietransitie, circulariteit, stikstof, PFAS, klimaatadaptatie en natuurbescherming. Daarnaast wordt de ontwerpende, ontwikkelende en bouwende sector ondersteund om tot schaalvergroting te komen. Het ministerie zorgt voor voorspelbare en uitvoerbare eisen voor de markt.

Provincies zien erop toe dat de regionale woonagenda's optellen tot de nationaal afgesproken taakstelling. Zij coördineren tussen regio's en zorgen zo voor het behalen van nationale doelen.

- **Sneller en goedkoper bouwen:** een miljoen woningen bouwen met een hoog aandeel betaalbare woningen is een enorme opgave. Om structureel het aantal nieuwbouwwoningen op 100.000 per jaar te

krijgen moeten we met elkaar alles op alles zetten om plannen sneller tot ontwikkeling te brengen en goedkoper te bouwen, anders redden we het niet. Het is nodig om fors te investeren in professionaliteit van procesmanagement (mensen), daadkracht (besluitvorming) en outputsturing (realisatie) bij gemeenten, marktpartijen, woningcorporaties en samenwerkingsorganisaties. Daar spreken we elkaar op aan.

- **Snellere en voorspelbare besluitvorming en**

procedures: de tijd tussen een eerste initiatief en de bouw van woningen is nu gemiddeld zeven jaar. Veel te lang. Partijen maken samen met het Rijk een plan om te bevorderen dat het sneller kan. In de bestuurlijke afwegingen, die voorafgaand aan de RO-procedure (het voortraject van de gebiedsontwikkeling), dient sturing op voortgang en realisatie de belangrijkste graadmeter te zijn. We zoeken naar optimaal verloop van planologische procedures en inkorting daarvan met behoud van bescherming van de belangen van burgers en omgeving.

- **Tijdige nutsaansluiting:** er zijn te weinig vakkrachten om het toenemende aantal aanvragen voor nutsaansluitingen tijdig af te wikkelen. Dit kan leiden tot oplopende aansluittermijnen voor nieuwe aansluitingen, zoals voor nieuwbouwbuurtten en nieuwe zonen windparken. Er is samenwerking nodig tussen decentrale overheden, netbeheerders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en aannemers. Gezamenlijk kan input gegeven worden aan de nog op te stellen ministeriële regeling behorend bij de Energiewet over de verschillende aansluitcategorieën en bijbehorende doorlooptijden.

- **Industrialisatie woningbouw:** woningen kunnen sneller, goedkoper en duurzamer geproduceerd worden door meer standaardisatie en industrialisatie. Het Rijk start in samenwerking met medeoverheden en marktpartijen een meerjarig stimuleringsprogramma, dat voortbouwt op de huidige Bouwagenda en zich onder meer richt op kennis- en innovatieprogramma's,

digitalisering, industrialisering, circulair en emissieloos bouwen. Overheden spannen zich in om wettelijke en lokale belemmeringen voor geïndustrialiseerd bouwen zoveel mogelijk uit de weg te ruimen. Uniformering van eisen en regels aan nieuwbouw is hierbij een van de voorwaarden voor succes. Woningcorporaties en marktpartijen spannen zich in om gebruik te maken van industriële woningbouw, zonder daarbij aan architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit in te boeten.

• **Passende grondprijzen en kostenreductie:**

Gemeenten en ontwikkelaars hanteren passende grondprijzen op basis van een residuele grondwaardeberekening. Op projectniveau zijn nadere afspraken nodig over de wijze waarop de parameters hiervoor bepaald worden bij woningen met een gereguleerde huur- of koopprijs; uitgangspunt daarbij is een haalbare businesscase voor de investeerder. We streven ernaar dat woningen in het sociale en middensegment met lagere (residuele) grondprijzen als gevolg van beperkingen aan de exploitatie en verkoop langjarig voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Het vergt grote inspanningen van alle partijen om het ambitieuze woningbouwprogramma, met aanzienlijk meer betaalbare woningen dan op dit moment gebruikelijk is, te realiseren, omdat projecten zo veel mogelijk 'vanuit de mix worden rondgerekend'. De vrije sector bekostigt deels de grondkosten van het sociale en middensegment, waarvoor lagere grondprijzen gelden. Om dit ambitieuze programma te realiseren, is het nodig de kosten in de grondexploitatie te beperken en/of die via een bijdrage te verlagen, zodat er lagere grondprijzen ontstaan. Het tekort op de grondexploitatie kan via de Woningbouwimpuls worden gedekt. Overheden en marktpartijen spannen zich gezamenlijk in om de kosten zo veel mogelijk te beheersen en zij bieden elkaar over en weer inzicht in de financiële onderbouwing.

Ten behoeve van de industrialisatie en standaardisatie van het bouwproces zijn gemeenten uiterst terug-

houdend ten aanzien van extra bouwtechnische en kwaliteitseisen bovenop het Bouwbesluit ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte. Partijen constateren een spanningsveld tussen de legitieme wens van gemeenten om lokale ambities te verwezenlijken en bij te stellen op grond van nieuwe inzichten en de noodzaak tot kostenbesparing en versnelling. Zij hanteren als uitgangspunt dat gemeenten hun eisen pas aanpassen of uitbreiden nadat met marktpartijen en (lokale) woonconsumentenorganisaties is overlegd. Met het Rijk, de decentrale overheden, marktpartijen en woonconsumenten wordt onderzocht hoe het omgaan met lokale (kwaliteits-) eisen beter geregeld kan worden.

• **Minder risico ontwikkelaars:** ontwikkelaars kunnen met lagere rendementen genoeg nemen als de risico's beperkt zijn. Dat kan door de bovenstaande maatregelen of door in tijden van economische neergang de productie te steunen en door het trackrecord van partijen mee te wegen in tenders en samenwerkingen.

• **Meer aanbod voor koopstarters:** het Rijk, gemeenten en ontwikkelaars roepen een Nationaal Koopstartfonds in het leven. Dit wordt gebruikt om aanbod voor koopstarters te realiseren. Doel is om jaarlijks circa 10.000 nieuwe koopwoningen te bouwen in het segment tot de NHG-grens, met een korting die op termijn terugbetaald moet worden. Projectontwikkelaars dragen er zorg voor dat minimaal 50% van de Koopstartwoningen bij voorrang worden verkocht aan starters en/of huishoudens die doorstromen vanuit de gereguleerde huursector en aan andere voorrangsgroepen, die de gemeente aanwijst. Om starters en jongeren financieel te ondersteunen, kan daarnaast gedacht worden aan het ruimer beschikbaar stellen van startersleningen door het Rijk en gemeenten.

• **Nationale Woningbouwmonitor:** voortbouwend op de afspraken die er al zijn tussen de minister van BZK en de provincies/IPO ontwikkelt het Rijk samen met

medeoverheden en de markt een Nationale Woningbouwmonitor om de voortgang van de planvorming en realisatie te volgen en om vertragingen en belemmeringen snel te traceren en op te lossen. De monitor bevat nieuwbouw, herstructurering en transformatie: van alle woningbouwplannen in Nederland verzamelen gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars tot op locatie- en projectniveau aantallen woningen, woonprogramma inclusief prijzen, planning, voortgang, knelpunten, vergunningsstatus en oplevering. Provincies rapporteren op regionaal niveau aan de minister. Cijfers en indicatoren zijn uniform, worden op project-, lokaal, regionaal en nationaal schaalniveau gerapporteerd en bevatten voldoende sturingsinformatie. Uiteraard is een koppeling nodig met reeds bestaande monitors.

- **NOVI-financiering en Woningbouwimpuls:** het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties vergt flankerende investeringen in stedelijke infrastructuur (dat is een noodzakelijke voorwaarde voor het ontsluiten van nieuwe woningbouwlocaties), saneren van hinderlijke bedrijvigheid en in de (natuurlijke) kwaliteit van het landschap en recreatief groen. Gemiddeld gaat het om investeringen van zo'n 20.000 euro per woning (sterk afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden) die niet gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie. Het Rijk stelt daartoe een ontschot budget beschikbaar van € 1 miljard per jaar gedurende tien jaar, ten behoeve van de NOVI-uitvoering gericht op de realisatie van de 1 miljoen nieuwe woningen, in samenhang met het structureel maken van de Woningbouwimpuls op een niveau van nog eens € 1 miljard. Dit budget wordt beschikbaar gesteld op basis van Regionale Investeringsagenda's (RIA's), waarin gemeenten, provincies, marktpartijen en maatschappelijke organisaties hun eigen investeringen zichtbaar maken.
- **Revolverend Rijksontwikkelfonds (c.q. grond-investeringsfonds):** marktpartijen en gemeenten kunnen niet altijd zelfstandig de nodige langjarige en omvangrijke voorinvesteringen doen om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen en bouwrijp te maken. In die gevallen investeert het Rijk via een revolverend Rijksontwikkelfonds tijdelijk risicodragend mee in actief gemeentelijk grondbeleid en in gebiedsontwikkelingen of geeft daarvoor garanties af. De investeringen worden terugverdiend uit de grondexploitatie.
- **Aanpassen overdrachtsbelasting:** zodanig dat transformatie van bijvoorbeeld kantoren naar betaalbare woningen mogelijk blijft.
- **Betaalbare financiering voor projectontwikkeling:** banken spelen een belangrijke rol als financier van zowel de vraagzijde (financiering particuliere koopwoningen) als de aanbodzijde (bouw- en projectontwikkeling). Basel IV leidt ertoe dat banken meer kapitaal moeten aanhouden bij het verstrekken van kredieten, vooral voor kredieten met een lager risicoprofiel als woningen. Dit heeft nadelige gevolgen voor (financiering van de) woningbouwopgave en gebiedsontwikkeling. Het nieuwe kabinet zal in Europa onder de aandacht moeten brengen dat de kosten van de financiering hierdoor omhoog gaan en dat daarmee de haalbaarheid van projecten onnodig extra onder druk komt te staan.

2. Een betaalbaar huis voor iedereen

Veel mensen zijn onzeker of ze hun huis nog wel kunnen betalen. De woonlasten maken een groot deel van het inkomen uit. In deze tijd is het de vraag hoe zeker dat inkomen is. Voor veel huishoudens in verschillende inkomenscategorieën is het moeilijk een woning te vinden die goed bij hun budget past. Een start maken op de woningmarkt is een opgave op zich. Een goed functionerende woningmarkt moet mensen juist zekerheid, flexibiliteit en mogelijkheden voor vermogensopbouw geven. Mede daarom is het van belang dat woonlasten – ook in de koopsector – betaalbaar en voorspelbaar blijven. Met onderstaande maatregelen zoeken we een balans tussen enerzijds het creëren van een toegankelijke woningmarkt en anderzijds (tijdelijke) regulering, conform Initiatiefvoorstel-Nijboer, om de ongewenste gevolgen van schaarste te bestrijden.

Woonstarters en doorstroom

Goede toegang voor starters en doorstroming is cruciaal voor een goed functionerende woningmarkt. Daartoe zijn de volgende maatregelen noodzakelijk.

- Beleggers en ontwikkelaars verhuren/verkopten 25% van hun nieuwbouwwoningen in het middensegment (waaronder de Koopstartwoningen) bij voorrang aan starters en/of huishoudens die doorstromen vanuit de gereguleerde huursector. Daarnaast verhuren/verkopten ze 25% aan andere voorrangsgroepen, die de gemeente aanwijst.
- Van de koopstartwoningen wordt minimaal 50% aan starters toegewezen. Goedkope nieuwbouwwoningen (onder € 260.000) worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Partijen wensen deze woningen langjarig beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep, zodat niet alleen de eerste bewoner hiervan profiteert. Zij onderzoeken welke instrumenten zij hiervoor kunnen (ontwikkelen en) inzetten, waarbij een balans wordt gezocht tussen voldoende afdwingbaarheid en zo beperkt mogelijke verstoring van de marktwerking.
- Woningcorporaties zetten meer doorstroom/seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar

beter bij hen passende woningen, waaronder koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Daarbij kijken ze naar woonwensen, toegankelijkheid en betaalbaarheid. Woningcorporaties zijn bereid om een verhuiskostenvergoeding voor doorstromers af te spreken (landelijk).

- Woningcorporaties maken het met huurgewenning mogelijk dat huishoudens financieel de stap naar een andere, meer passende, woning kunnen maken.
- Banken blijven hypothecaire financiering verstrekken tot 100% van de woningwaarde. Zo blijft doorstroming van huur- naar koopwoningen en tussen koopwoningen mogelijk.

Gematigd huurbeleid

Sociale huur

- Woningcorporaties houden zich de komende jaren aan een huursomontwikkeling van niet meer dan inflatie, zoals ook in het huidige Sociaal Huurakkoord. Wel zien woningcorporaties af van de bestaande mogelijkheid om lokaal een hogere huursom af te spreken. De huursombenadering geeft woningcorporaties de wettelijke ruimte om op individueel niveau de juiste huurontwikkeling toe te passen, zoals inkomensafhankelijke huurverhoging (om goedkope scheefheid tegen te gaan), dan wel huurmatiging.
- Het specifieke maatwerk (individuele huuraanpassing bij huurders) wordt door woningcorporaties gecontinueerd. Huurders die relatief te weinig inkomen hebben ten opzichte van hun huurprijs, krijgen huurbevrozing en/of huurverlaging. Het blijft mogelijk dit maatwerk lokaal in te vullen en af te spreken.
- De precieze invulling van betaalbaarheid komen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisatie lokaal in jaarlijkse prestatieafspraken overeen. Woonbond en Aedes willen in een nieuw sociaal huurakkoord verdergaande maatregelen overeenkomen die de woonlasten betaalbaar maken en houden. Woningcorporaties zorgen dat hier middelen voor beschikbaar zijn.

Middenhuur

- Ook voor middeldure huurwoningen worden afspraken gemaakt over gematigde huurontwikkeling. Uitbreiding van het middenhuursegment tussen € 750 en € 1.000 is cruciaal: het zorg dragen voor redelijke investeringsvoorwaarden moet dus hand in hand gaan met afspraken over een beheerste (aanvangs)huurontwikkeling zodat de ambitie van 10.000 nieuwe woningen in het gereguleerde middensegment te realiseren is. Zo waarborgen we de balans tussen investeren en betaalbaarheid.
- De gematigde huurontwikkeling in het middensegment wordt geregeld door het initiatiefvoorstel-Nijboer Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.
- Woningcorporaties zorgen dat nieuwe huurwoningen in het middensegment minimaal 25 jaar in het middeldure segment blijven, deze zijn commercieel gefinancierd. Institutionele en andere beleggers zijn bereid deze middenhuurwoningen 20 jaar in het middeldure segment te realiseren; mits sprake is van passende grondprijzen. De huurontwikkeling voor nieuwbouw in het middensegment gedurende deze tijd wordt conform voorgenomen wetgeving gemaximeerd. Bij hernieuwde verhuringen van deze nieuwbouwwoningen in deze periode blijft de huurprijs onveranderd.
- Verhuurders in het middeldure huursegment werken volledig onder marktomstandigheden en met voldoende rendement op hun investeringen. Om dit aanbod mogelijk te maken, zijn passende grondprijzen noodzakelijk en redelijke, op de lange termijn gerichte investeringscondities.

- Huurders in de vrije sector krijgen toegang tot de Huurcommissie. Woonbond en de IVBN komen voorwaarden daarvoor overeen, waaronder een adequate verdeling van de kosten per zaak, en zullen daartoe gezamenlijk in overleg treden met de minister voor Wonen.
- Gemeenten, woningcorporaties en nutsbedrijven intensiveren hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Wat is daarvoor nodig?

- **Robuuste inkomensondersteuning:** betaalbaarheid voor huurders komt voort uit het vinden van een goede balans tussen het inkomen van de huurder, de huurprijs van de verhuurder en inkomensondersteuning vanuit de overheid. Voor betaalbaarheid in de huursector blijft robuuste inkomensondersteuning via de huurtoeslag noodzakelijk. De huurtoeslag blijft financieel en beleidsmatig de verantwoordelijkheid van de Rijksoverheid. Vereenvoudiging van de regeling, met behoud van aanspraken, en directe betaling aan woningcorporaties kunnen de uitvoering verbeteren.
- **Starters en hypotheek:** het moet voor starters mogelijk blijven om de koopwoningmarkt te betreden. Ook voor de doorstroming is dat belangrijk. Daarvoor is het noodzakelijk dat de huidige maximale loan-to-value (LTV)-eis van 100% in stand blijft en onderzocht wordt wat de financieringsmogelijkheden en -onmogelijkheden zijn van starters.
- **Splitsen van woningen en hypotheek** moet makkelijker worden gemaakt. Dan kan het bestaande woningaanbod beter worden benut voor betaalbare huur en koop (waaronder collectieve woonvormen).

3. Samen werken aan vitale en leefbare buurten

Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie. Dit geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben. Zo maken we wijken leefbaar, bevorderen we sociale cohesie en voorkomen we veel zorg- en hulpvragen. In veel wijken vraagt leefbaarheid extra aandacht.

Fysieke omgeving: gemengde wijken

- Draagkrachtige buurten, waar ook in Nederland, beginnen bij een goede mix van bewoners en woningen. Evenwichtige spreiding van specifieke groepen voorkomt eenzijdig samengestelde buurten. Gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties zorgen daarom voor gemengde bouw- en herstructureringsprogramma's en gerichte toewijzing van bewoners. Dat wordt onderdeel van hun prestatieafspraken. Er worden ook afspraken gemaakt over sociale voorzieningen in de wijk (ontmoeting en dagbesteding) en het vastgoed en de fysieke ingrepen die daarvoor nodig zijn.
- Wijkbeheer en andere interventies zijn effectief gebleken voor de leefbaarheid in wijken. Gemeenten en woningcorporaties werken samen aan een schone, veilige, toegankelijke en gezonde openbare ruimte en leefomgeving. Woningcorporaties verhogen hiertoe hun budget van € 203 miljoen naar € 279 miljoen per jaar.
- Woningcorporaties besteden jaarlijks € 250 miljoen extra aan woningverbetering en aan een versnelde en risicogestuurde aanpak van schimmel, lood, asbest en brandveiligheid in hun woningen (Gezond Wonen).

Sociale infrastructuur: gebiedsgerichte aanpak

- Voor de sociale component van leefbaarheid is een gezamenlijke aanpak van gemeente, woningcorporaties, welzijns-, hulp- en zorginstellingen nodig. Goede participatie van bewoners is daarbij een noodzakelijk-

heid. Het doel is een leefbare wijk met sterke sociale cohesie en zo zelfredzaam mogelijke bewoners.

De sleutel daarvoor zijn een gedeelde visie en wederkerige afrekenbare prestatieafspraken. Die afspraken gaan bijvoorbeeld over voldoende woningen en woonvormen voor bijzondere doelgroepen, een goede ruimtelijke en sociale basisinfrastructuur en laagdrempelige beschikbaarheid van ondersteuning (schuldhulpverlening, wijkteams, Wmo- en werkvoorzieningen).

- Deze afspraken worden onder regie van de gemeente opgesteld. Bestuurders van de betrokken organisaties en vertegenwoordigers van wijkbewoners vormen een 'board voor de sociale ontwikkeling van wijken en buurten'. Gemeenten nemen verantwoordelijkheid voor de uitwerking van afspraken in gebiedsgerichte aanpakken, liefst vanuit één gebiedsteam met één budget. De gemeenten geven gebiedsteams voldoende mandaat en instrumenten om direct en vanuit het belang van bewoners te handelen. Werken vanuit één team borgt samenwerkingsafspraken over delen van informatie, ondersteuning op alle levensgebieden, sociale ontmoetingen, ambulante zorg en vroegsignalering.
- Wijkbeheerders vormen samen met wijkteams de basisondersteuning voor de burgers in de wijk. Het aantal wijkbeheerders wordt uitgebreid. Zij werken in de gebiedsteams samen met politie en met welzijns- en zorginstellingen.

Wonen en zorg

- Wonen en zorg horen steeds vaker onlosmakelijk bij elkaar. Gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen nemen samen de verantwoordelijkheid om voldoende en passende woningen beschikbaar te stellen voor kwetsbare inwoners. Daar hoort het faciliteren van de zorg en ondersteuning aan huis voor mensen die dat nodig hebben bij.
- Woningcorporaties zorgen ervoor dat er in de komende 15 jaar 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien →

- van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, die ook een functie voor de wijk kan vervullen.
- Woningcorporaties investeren jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
 - Ontwikkelaars en beleggers zullen ook een substantieel deel van hun nieuwbouwwoningen specifiek voor ouderen realiseren.
 - Niet alle zorg kan aan huis worden geleverd. Daarom moet de verpleeghuiscapaciteit voor 2025 worden uitgebreid met 25.000 verpleeghuisplaatsen, een vastgoedopgave van € 5 miljard. Verpleeghuizen en ouderenzorginstellingen hebben daarvan 15.000 plaatsen in de planvorming/projectontwikkeling staan, waarvoor financiële afspraken met de lokale zorgkantoren een randvoorwaarde zijn. Voor de aanvullende 10.000 plekken is verdere ondersteuning van de overheid nodig, waaronder meerjarige afspraken en reële tarieven. Tot 2040 zijn nog eens 75.000 tot 120.000 aanvullende verpleeghuisplaatsen nodig ten opzichte van de capaciteit in 2018. De investeringen hiervoor komen uit het macrokader van VWS - deze volgt (bij ongewijzigd beleid) de demografische groei.
 - Kwetsbare mensen bieden we in de wijk naast een dak boven hun hoofd ook voorzieningen om te kunnen participeren in de wijk. Het gaat om sociaal vastgoed met ontmoetingscentra, dagbesteding en werkvoorzieningen.
 - Bij de toewijzing van een woning aan mensen uit een zorg- of opvanginstelling wordt, in overleg met de corporatie, meteen geregeld dat hij of zij de juiste zorg en ondersteuning krijgt om zelfredzaamheid te ondersteunen. De zorg wordt meer ambulante geleverd en verhuist als het ware met de cliënt mee van de instelling naar de wijk.
 - Woningcorporaties zorgen de komende twee jaar voor 10.000 flexwoningen voor mensen die dringend een woning nodig hebben, zoals (dreigend) daklozen, mensen die een instelling verlaten, arbeidsmigranten en statushouders. Gemiddeld gaat het tot 2035 over jaarlijks 3.500 flexwoningen.
 - Intermediaire verhuur aan kwetsbare groepen (zoals ex-dakloze mensen en ggz-cliënten) is een gezamenlijke taak en verantwoordelijkheid van woningcorporaties en zorgaanbieders. Ze maken de komende jaren afspraken over taakverdeling, kosten en risico's.
 - De verschillende overheden maken een financiële paragraaf voor de huisvesting van alle bijzondere doelgroepen, conform de afspraak aan de Landelijke Regietafel Asiel.
 - Duidelijk is dat de verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare wijken een investeringsinspanning vergt (gemengd vastgoed, openbare ruimte, zorg- en welzijns capaciteit), maar ook een samenwerkingsinspanning van organisaties met verschillende achtergrond, belangen en financiering. Het succes daarvan is niet zozeer afhankelijk van nieuwe (gedetailleerde) regelgeving, maar juist van 'ontregeling': meer ruimte voor instellingen om lokaal en regionaal maatwerk te kunnen bieden. Elke stad, dorp of regio kan afspraken maken over welke doelen op het terrein van wonen, zorg, welzijn en veiligheid in samenhang worden nagestreefd. Dat vereist dan wel transparantie over en meten van bereikte resultaten. Partijen maken lokaal gebruik van de beschikbare instrumenten om deze monitoring te realiseren en succesvol gebleken strategieën te delen.

Wat is daarvoor nodig?

- **Zonder belemmeringen sectoroverschrijdend samenwerken:** Om de beschreven gebiedsgerichte aanpak te laten werken moeten gemeenten, woningcorporaties, instellingen en marktpartijen gebiedsgericht en sector-overschrijdend kunnen samenwerken.

Randvoorwaarden daarvoor zijn:

1. Voldoende middelen voor het sociaal domein voor gemeenten en voldoende middelen binnen de Wet langdurige zorg voor de benodigde extra verpleeghuiscapaciteit en dekkende afspraken met de zorgkantoren.
 2. Ambulante behandeling stimuleren en preventie mogelijk maken in de Zorgverzekeringswet
 3. Versoepeling van regels: er is wettelijke experimenteerruimte nodig om effectief te opereren en daarvoor moeten budgetten ontschot worden. Daarnaast moeten meer mogelijkheden gecreëerd worden om maatwerk toe te passen bij passend toewijzen in het belang van een evenwichtige samenstelling van wijken en buurten.
- **Structureel Volkshuisvestingsfonds:** een structurele rijksbijdrage aan verbetering van leefbaarheid: het Volkshuisvestingsfonds. Het leefbaar maken en houden van wijken in steden en dorpen vergt een lange adem, tijdelijke rijksbetrokkenheid sorteert te weinig effect. Alle gemeenten moeten gebruik kunnen maken van een structureel volkshuisvestingsbudget van € 300 miljoen per jaar.
 - **Makkelijker informatie delen:** meer mogelijkheden om informatie te delen (binnen privacyregels) voor adequate ondersteuning van kwetsbare bewoners. Dan kunnen goede samenwerkingsafspraken worden gemaakt.
 - **Bevoegdheden huisvestingswet:** meer bevoegdheden in de Huisvestingswet om woonoverlast, malafide verhuurders en discriminatie aan te pakken en goed verhuurderschap af te dwingen. In overleg met verhuurders wordt ingezet op toegespitste maatregelen die malafide verhuurders raken, maar goede verhuurders ontziet.
 - **Positie stuurgroep Zorg en Veiligheid:** de stuurgroep Zorg en Veiligheid functioneert als landelijk platform voor afstemming tussen zorg- en veiligheidspartners en het Rijk.
 - **Aanpassing voorwaarden vervreemding vastgoed Wlz:** het College Sanering Zorginstellingen past de voorwaarden voor vervreemding van vastgoed uit de Wet langdurige zorg aan. Het behoud van vastgoed en grond voor de zorg en haalbare samenwerkingsprojecten moet zwaarder wegen dan de hoogste financiële opbrengst.
 - **Minder belemmeringen voor woningdelen:** aanpassen van de Participatiewet en de AOW zodat er geen belemmeringen zijn om woningen te delen. Het stimuleren van hospitairegelingen waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

4. Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving

In het Klimaatakkoord (gebouwde omgeving) zijn ambities en afspraken vastgelegd over de verduurzaming van de volledige woningvoorraad. Deze zijn ook de basis voor deze Actieagenda. Nieuwbouw bouwen we duurzaam, zonder aardgas aansluiting. De bestaande woningvoorraad wordt in de komende 30 jaar aardgasvrij gemaakt. We kunnen de wijkgerichte aanpak met als einddoel 2050 niet voor ons uitschuiven, daarom is het ook noodzakelijk ons te richten op tussenstappen en het behapbaar maken van de transitie. We werken gefaseerd: van makkelijke ingrepen (laaghangend fruit) en no-regret maatregelen naar opschaling. Dit alles is gericht op een aanpak die aansluit bij de wensen van bewoners naar comfortabele, betaalbare en toekomstbestendige woningen. Ontzorgen, verleiden en serieuze participatie van bewoners zijn daarbij cruciale uitgangspunten.

- Een aantal wijken kan nu al collectief worden verduurzaamd, bijvoorbeeld via een warmtenet. Maar ook via ingrepen aan individuele woningen, zoals isolatie en de installatie van een (hybride) warmtepomp, wordt de komende jaren al CO₂ bespaard. Kostenreductie en innovatie worden door opschaling en collectieve aanpakken bereikt. Alleen afspraken maken op papier is niet genoeg, daarom spreken we af duurzaam samen te werken bij de uitvoering, bij te sturen en waar nodig afspraken te hernieuwen.
- Veel bouwstenen staan (bijna) klaar om de volgende stap richting CO₂-neutraliteit in de gebouwde omgeving te maken; opschaling van de aanpak blijft daarbij cruciaal. Aan de andere kant is de focus tot nu sterk op 'harde' instrumenten gericht - techniek, kosten, regelgeving. Maar er is meer nodig. Nergens komt verduurzaming zo binnen bij burgers als in de gebouwde omgeving. Deze transitie komt letterlijk bij mensen achter de voordeur. Dat vraagt zorgvuldigheid. Daarom is draagvlak cruciaal en zetten wij in onze voorstellen de bewoner centraal.
- Woningcorporaties willen tot 2030 door opschaling een flink deel van de beoogde CO₂-reductie realiseren die nodig is in de bestaande bouw. De sector kan conform het Klimaatakkoord in deze periode 450.000 woningen isoleren tot een niveau dat geschikt is voor aansluiting op een alternatieve warmtebron (aardgasvrij-klaar). Aansluiting op een alternatieve warmtebron gebeurt al waar dat mogelijk is binnen of vooruitlopend op de wijkgerichte aanpak. Woningen waarvoor een aardgasvrij alternatief voorlopig nog niet beschikbaar is, krijgen een hybride oplossing. De nog aanwezige circa 285.000 woningen met een slecht energielabel (E, F, G) worden met voorrang verduurzaamd, met uitzondering van de woningen die binnen 10 jaar in aanmerking komen voor sloop-nieuwbouw en monumenten.
- De afschaffing van de verhuurderheffing is mede noodzakelijk om de benodigde opschaling van verduurzaming door woningcorporaties sneller van de grond te krijgen. Ze kunnen deze verduurzaming dan woonlastenneutraal voor hun huurders uitvoeren. Van belang is dat hiermee de markt wordt aangejaagd en op termijn betere en betaalbare oplossingen beschikbaar komen.
- Woningcorporaties bieden in wijken waar veel corporatiebezit wordt verduurzaamd aan dat particuliere eigenaren kunnen meedoen in de wijkgerichte aanpak. De Rijksoverheid zorgt dat financiële instrumenten voor particulier bezit aansluiten bij deze aanpak. Randvoorwaardelijk is dat er optimale condities gecreëerd zijn voor huiseigenaren om van het aardgas af te gaan.
- Bouwpartijen zorgen voor voldoende uitvoeringscapaciteit voor deze versnelling. Voorwaarde daarbij is een betrouwbare, voorspelbare vraag voor de lange termijn. Daardoor kunnen ze investeren in innovatie en schaalvergroting en toewerken naar het realiseren van kostenreductie over de gehele bouwketen, van ontwerp- tot gebruiksfase (op basis van Total Costs of Ownership). Dat is een belangrijke methode om tot prijsverlaging te komen. Met de Renovatieversneller, de MMIP's en het BTIC zijn hiertoe de eerste stappen gezet. Deze instrumenten moeten verder uitgewerkt en aangepast worden om te winnen aan de benodigde slagkracht.



- In het kader van de doelstellingen binnen het rijksprogramma Circulaire bouweconomie spannen alle ketenpartijen zich in om de integrale milieubelasting over de gehele levenscyclus van woningen te minimaliseren.
- Netbeheerders geven inzicht in de staat van het energienet en de (on)mogelijkheden van verschillende duurzaamheidsmaatregelen. De netbeheerders ondersteunen gemeenten in het maken van plannen, keuzes en oplossingen voor de warmtetransitie. Dit doen zij techniekneutraal, vanuit een optiek van systeemefficiëntie, met de kennis en expertise van het energiesysteem en netimpact. In deze samenwerking stimuleren zij een actieve houding, delen kennis over de impact die keuzes hebben op het net en berekenen wij of de transitiepaden kosteneffectief en systeemefficiënt zijn.
- De energiebedrijven willen hun inzet in experimenteren opschalen, zoals de Startmotor, Renovatieversneller en Proeftuinen Aardgasvrije Wijken. Die opschaling geldt ook voor laagdrempelige no-regret oplossingen: op grote schaal isoleren, hybride warmtepompoplossingen breed uitrollen en inzetten op (verduurzamen/ontwikkelen van) warmtenetten waar dat eenvoudig kan. Energiebedrijven gaan huiseigenaren zo veel mogelijk ontzorgen, door een aanbod (producten en diensten) te ontwikkelen dat past bij de behoefte van de individuele huiseigenaar.
- De energietransitie in de gebouwde omgeving is een sociale transitie. Voor mensen betekent het aanpassingen in hun levenswijze: koken, verwarmen, ventileren, gebruik van huishoudelijke apparaten. Het lukt alleen als zij geloof en vertrouwen in de transitie hebben en eigenaarschap voelen. Sociaal Werk Nederland, de Woonbond, Aedes en Vereniging Eigen Huis zien kansen samen te werken en bewoners met activiteiten te ondersteunen bij verduurzaming en lokale initiatieven te stimuleren.
- De aanpak van verduurzaming en van leefbaarheid kunnen elkaar versterken. Sociale professionals kunnen de verbinding leggen met bewoners en ondersteuning bieden, met extra aandacht voor kwetsbare bewoners.

Van de eerste buurtavond tot de uiteindelijke realisatie van maatregelen voor het verbeteren van leefbaarheid en duurzaamheid.

Wat is daarvoor nodig?

- **Uitvoering Klimaatakkoord:** de uitwerking van een aantal cruciale afspraken uit het Klimaatakkoord blijft achter op de beoogde planning om de doelstellingen te halen en een haalbare en betaalbare energietransitie voor bewoners te realiseren. Een extra inspanning is noodzakelijk. De partijen in deze Actieagenda Wonen zien onder andere als belangrijke pijlers: een betaalbare oplossing voor de woningeigenaar en een regierol vanuit de gemeente voor de wijkaanpak.
- **Landelijk uitvoeringsprogramma:** er is een landelijk uitvoeringsprogramma nodig om regie te voeren op de totstandkoming van de cruciale randvoorwaarden voor betaalbaarheid en financiering. In een Nationaal Programma Gebouwde Omgeving zullen partijen gezamenlijk de regie onder de juiste randvoorwaarden vormgeven. De minister met de portefeuille wonen, ruimte en leefomgeving coördineert dit programma.
- **Opschaling en innovatie:** kern van de aanpak is opschaling en innovatie. Die moeten bijdragen aan het bereiken van een haalbare en betaalbare transitie. Investeren in innovatie en zekerheid van beleid voor de komende jaren is belangrijk. Het gaat om het versnellen en toegankelijker maken van de bestaande aanpakken, ook met het oog op samenwerking en vraagbundeling zoals in de Renovatieversneller, Startmotor, het Programma aardgasvrije wijken en het Programma bouwstromen.

Opdrachten dienen daarvoor als gelijksoortige bouwtypologieën naar de markt gebracht te worden voor opschaling en leereffecten. De vragende partijen krijgen zo een verbeterd inzicht in het aantal, de fasering en de beoogde verduurzamingsaanpak van de te renoveren woningen. Zo ontstaat er concreet

uitzicht op integrale kostenreductie over de gehele bouwketen op basis van Total Costs of Ownership.

- **Woonlastenneutraliteit:** in het Klimaatakkoord is het streven vastgelegd om het aardgasvrij maken van de woningvoorraad voor alle bewoners woonlastenneutraal uit te voeren. Het is een belangrijke randvoorwaarde om mensen te laten meewerken aan de energietransitie, maar vergt wel financiële ondersteuning door de overheid om onrendabele toppen te compenseren. Verhuurders en huiseigenaren kunnen verduurzaming alleen dan woonlastenneutraal uitvoeren.
- **Verduurzaming onzelfstandige eenheden:** het is nodig dat de verduurzaming in de woningwaardering van onzelfstandige woonruimten wordt opgenomen.
- **Ontzorging en verleiding van bewoners:** versnelling van de verduurzaming van particuliere woningeigenaren is even hard nodig. Het vraagt een consumentvriendelijke strategie van ontzorging en verleiding. Daar willen we samen met de overheid aan werken. Hiervoor moeten naast de wijkaanpak ook spijtvrije maatregelen (hybride warmtepompen, isolatie) worden gestimuleerd. Wel moet de overheid zorgvuldigheid betrachten bij het stimuleren van leningen om toekomstige schuldenproblematiek te voorkomen.
- **Regie gemeenten wijkgerichte aanpak:** gemeenten hebben de regie in de wijkgerichte aanpak. Zij moeten hiervoor voldoende ondersteund worden. Dat vraagt om een wetgevingskader dat hen de juiste bevoegdheden geeft en voldoende experts om hen te ondersteunen.
- **Bewonersondersteuning:** om de positie van bewoners in deze aanpak te versterken, onderzoeken we in hoeverre, binnen de wijkaanpak, (financiële) ondersteuning van bewoners kan helpen de plannen van gemeenten goed te kunnen begrijpen en beoordelen.
- **Woningclassificatie:** we ondersteunen de ontwikkeling van een geavanceerde woningclassificatie, die leidt tot betere renovatieadviezen aan woningcorporaties, (ver)huurders en eigenaren. Ook geeft het een impuls aan innovatie en opschaling en de beoogde kostendaling van de verduurzaming.
- **Inzet Europese Renovation Wave:** we pleiten ervoor dat de middelen uit de Europese Renovation Wave worden ingezet bij die woningen (slechte labels) en die woningeigenaren (eigenaar-bewoners en verhuurders) die deze subsidie het hardste nodig hebben. Hiervoor kunnen naast de wijkaanpak ook spijtvrije maatregelen worden gestimuleerd, zolang deze toekomstige collectieve en/of wijkgerichte oplossingen niet in de weg staan.

5. Financiële paragraaf Wonen

We staan voor een decennium met grote opgaven in het wonen en bouwen. Deze Actieagenda Wonen is erop gericht voldoende zekerheden te generen voor deze periode, zodat er bouwstromen op gang komen, gezond gemixte en duurzame wijken ontstaan, consument- en vraaggericht gebouwd kan worden en de bestaande voorraad aangepast en verduurzaamd kan worden. Dat levert de economie veel op: veel mensen krijgen meer zekerheden op een betaalbaar huis, er ontstaat veel werkgelegenheid en het levert een investeringsimpuls op. Daarvoor is het echter noodzakelijk dat er structureel voldoende middelen beschikbaar zijn in het wonen en bouwen.

Daarom vragen wij van het Rijk om een aantal bestaande of voorgenomen regelingen structureel te maken²:

- (1) de Woningbouwimpuls te verbreden naar een NOVI-impuls van € 2 miljard structureel. In die NOVI-impuls moeten de voorwaarden voor betaalbaar wonen uit de Wbi worden gecontinueerd, maar vanwege de complexiteit van de huidige gebiedsontwikkeling zijn die NOVI-gelden ook in te zetten voor bijvoorbeeld infrastructuur, saneren van hinderlijke bedrijvigheid en de (natuurlijke) kwaliteit van het landschap. De NOVI-impuls moet zich richten op ontschot geld voor de publieke onrendabele top.
- (2) de Verhuurderheffing af te schaffen (in ruil voor afdwingbare afspraken over de opgaven voor corporaties zoals deze zijn opgenomen in deze Actieagenda Wonen, zodat de middelen worden ingezet waar nodig)³.
- (3) het Volkshuisvestingsfonds om te zetten in een structurele regeling van € 300 miljoen per jaar.

Daarnaast stellen wij twee revolverende regelingen voor, waarvan de middelen terugvloeien: een Rijksontwikkelfonds en een Koopstartfonds. Voor het Rijksontwikkelfonds vragen wij een garantstelling van het Rijk voor voorfinanciering van gebiedsontwikkelingen, die afgelost wordt uit de grondexploitatie en de opbrengst van het vastgoed. Het doel is hiermee tien jaar vooruit 50.000 woningen per jaar te kunnen garanderen. Met het Koopstartfonds kan een op termijn terug te betalen korting van gemiddeld € 60.000 per woning voor 10.000 betaalbare woningen per jaar worden gerealiseerd. Het Rijk wordt gevraagd om samen met de medeoverheden in dit fonds deel te nemen.

Deze Actieagenda voor het wonen vraagt om een scherpe focus op de financiën van gemeenten en betere interbestuurlijke verhoudingen tussen de overheden. De kabinetsformatie is het moment om hierover afspraken te maken. Bindende afspraken met een nieuw kabinet zijn voor gemeenten voorwaardelijk om een bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van de grote opgave zoals we die hier benoemen.

² Daarnaast is er een aantal kleine posten:

1. Een eenmalige rijksbijdrage van € 50 miljoen voor startersleningen
2. Een structurele bijdrage van € 32 miljoen voor het verlengen van de flexpoolregeling ter ondersteuning van gemeenten in de voorfase van de woningbouw
3. Het aanpassen van de overdrachtsbelasting ten behoeve van de woningbouw

³ Zie voor onderbouwing de Kamerbrief en het Rapport Opgaven en Middelen Corporatiesector

