

## Nationale woonagenda 2018-2021

Sinds het einde van de crisis is het verschil tussen de vraag naar en het aanbod van woningen enorm toegenomen. Dit komt onder andere door een combinatie van de snel aantrekkende economie, eerdere maatregelen op de woningmarkt en een inhaalvraag van mensen die de crisis afgewacht hebben. Met name in grootstedelijke gebieden met een gespannen woningmarkt staan we voor flinke uitdagingen. Starters hebben steeds meer problemen om aan een betaalbare woning te komen, in de huursector ontbreekt een volwaardig middensegment en het aanbod van betaalbare woningen is schaars. Het kunnen huisvesten van iedereen, van alleenstaande tot gezin, van student tot oudere en van leraar tot ondernemer, is van vitaal belang voor de Nederlandse woningmarkt. Tegelijk speelt in krimpregio's een dynamiek waarbij steeds meer woningen leeg komen te staan of het woningaanbod niet passend is. Een goede bereikbaarheid en voorzieningenniveau van voldoende kwaliteit is in deze gebieden belangrijk. Het ontbreekt in krimpgebieden vaak aan investeringsvolume en een verdienmodel. We moeten voorkomen dat een groeiende groep mensen de aantrekkende woningmarkt vooral ervaart als langere wachtlijsten en een gebrek aan huur- en koopwoningen die passen bij hun wensen en mogelijkheden.

De knelpunten op de woningmarkt zijn complex en veelomvattend en vragen om nieuwe coalities. De oplossingen komen dan ook niet vanzelf tot stand. Een passend antwoord vergt inzet, betrokkenheid en samenwerking van én tussen alle spelers op de woningmarkt. Om die reden hebben marktpartijen, vertegenwoordigers van bewoners, de koepels van woningcorporaties, waterschappen en het Rijk een Nationale woonagenda opgesteld voor de komende periode. Juist deze gezamenlijkheid is de kracht van de woonagenda. Een agenda die thema's en oplossingsrichtingen voor de periode 2018-2021 benoemt: inzet op het versnellen en vergroten van de bouwproductie, het beter benutten van de bestaande voorraad en het betaalbaar houden van het wonen, met acties voor zowel de lange als korte termijn.

### Gezamenlijke ambities

Partijen komen met deze Nationale woonagenda tot een attitude van gezamenlijkheid en ambitie en willen bijdragen aan een beter werkende woningmarkt. De partijen zetten zich in om het woningtekort terug te dringen en houden oog voor zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de omgeving waarin die woning staat, met plek voor alle woonmilieus.

In de afgelopen jaren is er een woningtekort ontstaan in Nederland. Op veel plekken vinden mensen het moeilijk om een huis te vinden dat past bij hun wensen en mogelijkheden. Om dit op te lossen zouden er, rekening houdend met de sloop van 12 tot 13 duizend woningen per jaar, tot 2025 zo'n 700 duizend woningen moeten worden bijgebouwd. Dat betekent vanaf nu een jaarlijkse opgave van gemiddeld 75 duizend woningen. Alleen woningen bijbouwen is niet genoeg. Zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad moet passen bij de vraag van huishoudens die een woning zoeken, nu en in de toekomst. Wat deze vraag is moet op regionaal en lokaal niveau worden bepaald, net als wat er naast de bouw van woningen nog meer moet gebeuren, bijvoorbeeld meer doorstroming, voldoende aansluiting op het vervoer en aandacht voor vraagstukken gerelateerd aan krimp. Juist gemeenten en provincies gezamenlijk zijn in staat maatwerkoplossingen te bieden voor de inwoners.

Partijen willen dit kwantitatieve en kwalitatieve tekort samen aanpakken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en vanuit zijn eigen expertise. Daarbij geldt de opgave van 75 duizend woningen per jaar als graadmeter, zodat partijen elkaar kunnen aanspreken en de agenda steeds kunnen bijstellen en aanvullen. De ambitie stopt niet in 2025, maar wordt wel als ijkpunt voor de komende periode gebruikt. Via de Nationale woonagenda voeren we zo regie op de gezamenlijke ambitie.

De Nationale woonagenda is een agenda in de letterlijke zin van het woord: een agenda waarin partijen hun prioriteiten hebben benoemd die vragen om gezamenlijke acties waar breed draagvlak

voor nodig is. De uitwerking van de acties vindt plaats op het passende niveau – lokaal, regionaal of nationaal. Met het tekenen van deze Nationale woonagenda beloven de partijen zich op al deze niveaus in te zetten om de acties uit te werken in concrete resultaten. Dat betekent dat zij met elkaar in gesprek blijven en met elkaar zoeken naar de beste uitwerkingsvoorstellen, ook als de eigen belangen conflicterend lijken. Daarbij kunnen zij elkaar aanspreken over de voortgang en elkaar zo nodig aansporen om een stapje extra te doen.

### **Samenhang met andere trajecten**

De Nationale woonagenda staat niet op zichzelf, maar raakt aan verschillende trajecten. In de NOVI wordt de integrale en samenhangende lange termijnvisie van het Rijk op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving vastgelegd. Wonen krijgt hierin een belangrijke plaats als opgave van nationaal belang.

De woningopgave kan daarnaast niet los worden gezien van de noodzakelijke energie- en klimaattransitie. De verduurzaming van de woningvoorraad en de keuze voor aardgasvrij wonen heeft consequenties voor de woningopgave. Het vraagt om een integrale aanpak waarbij rekening wordt gehouden met de benodigde klimaatmaatregelen. De verduurzaming van de gebouwde omgeving is onderwerp van gesprek aan de sectortafel Gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord. Voor het versnellen van ruimtelijke aanpassingen aan klimaatveranderingen is door het Rijk en de decentrale overheden in 2017 het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Als laatste wordt onder leiding van de heer Wientjes aan een Bouwagenda gewerkt. Een van de uitwerkpunten is de vraag hoe de bouwsector slimmer en innovatiever te werk kan gaan.

Partijen hebben uiteraard oog voor de relevantie van deze trajecten en de samenhang met de prioriteiten in de Nationale woonagenda. Daarom worden in de verdere uitwerking van de acties uit de Nationale woonagenda ook de afspraken uit de Bouwagenda, het Klimaatakkoord en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie betrokken.

## 1. Meer woningen bouwen (Versnellen en vergroten aanbod)

*Om de woningbehoefte op de korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken. Partijen besluiten binnen de regionale context of dit aanleiding geeft om, bijvoorbeeld, in te zetten op vergroting daarvan.*

### A. Versnellen van bestaande bouwplannen

De afgelopen jaren is de afstand tussen de woningbehoefte en het aanbod groter geworden. Steeds meer huishoudens hebben moeite om een passende woning te vinden. Om deze afstand de komende jaren in te lopen, worden bestaande bouwplannen versneld gerealiseerd, wordt planuitval bij harde plancapaciteit voorkomen en worden complexe/vastgelopen trajecten losgetrokken. Daarom zetten partijen in op afspraken op regionaal niveau over het versnellen van de bouwproductie door:

- Gebruik te maken van de voorgenomen aanpassing van de Crisis- en herstelwet die voor het zomerreces naar de Tweede Kamer wordt verzonden.
- Afspraken te maken over de toepassing van de vernieuwde Crisis- en herstelwet en de regionale inzet hiervan, mede ter voorkoming van planuitval of om door middel van het projectuitvoeringsbesluit woningen versneld te kunnen realiseren. In deze afspraken dient participatie voldoende ingebed te worden.
- Het wegnemen van onwenselijk belemmerende wet- en regelgeving, wanneer daar sprake van is. Eind 2018 is een inventarisatie gereed, mede op basis van de gesprekken op regionaal niveau.
- Het actief aanbieden van de inzet van expertteams voor complexe en/of vastgelopen projecten.
- Een lokaal woningmarktoverleg op te richten, waar met betrokken partijen zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, makelaars (nieuwbouwspecialisten) en huurdersorganisaties afspraken gemaakt kunnen worden over de lokale woningbouwopgave.
- Te zoeken naar mogelijkheden om de capaciteit bij gemeenten en de bouwsector op het gewenste niveau te brengen.
- Afspraken te maken over hoe de versnelling van de bouwproductie samengaat met de benodigde klimaatmaatregelen.

### B. Vergroten van de plancapaciteit voor de (middel)lange termijn

Het versnellen van de bouwproductie op de korte termijn alleen is niet voldoende. Om op de middellange termijn niet opnieuw tegen achterstanden aan te lopen, moet nu worden ingezet op het vergroten van de plancapaciteit voor woningbouw in de meest gespannen regio's en het starten van voldoende nieuwe plannen. Daarom wordt er ingezet op het mogelijk maken van binnenstedelijke transformatie op complexe locaties, het versneld hard maken van zachte plancapaciteit en het aanwijzen van geschikte nieuwe locaties voor woningbouw, met aandacht voor de ontwikkeling van de (toekomstige) vraag (voorkomen van bouwen voor leegstand).

- Zeker op de termijn tot en met 2025, moeten de mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties binnen bestaand bebouwd gebied optimaal worden benut. Dat biedt kansen voor economische groei, aansluiting bij bestaande mobiliteitsoplossingen, een parallelle duurzaamheidstransitie, de ontwikkeling van inclusieve steden en behoud van landschappelijke kwaliteit. Het Rijk, provincies, regio's en gemeenten zetten de woningbehoefte af tegen de beschikbare plancapaciteit en bezien dat op de mogelijke (bestuurlijke) risico's die tot uitval kunnen leiden. Partijen hebben daarbij oog voor regionale verschillen en verschillen in regionale aanpak. Regio's met bijvoorbeeld een complexe ruimtevraag zouden gebaat kunnen zijn bij inzet op

meer plancapaciteit dan uiteindelijk wellicht nodig is, terwijl dit voor andere regio's niet nodig of wenselijk is.

- Om te bepalen welke uitbreiding van plancapaciteit nodig is om ook op de langere termijn (na 2025) voldoende en het juiste type woningen te blijven bouwen, brengen het Rijk, provincies, regio's en gemeenten de woningbehoefte voor de lange termijn in kaart. Daarbij wordt gekeken naar zowel de kwantitatieve als naar de kwalitatieve woningbehoefte, zodat er niet alleen voldoende, maar ook passend bij de vraag wordt gebouwd.
- Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt binnen bestaand bebouwd gebied. In sommige gebieden is duidelijk dat de plancapaciteit binnen bestaand bebouwd gebied op de lange termijn niet voldoende is om in de grote woningbehoefte te voorzien. Daarom moet nu al verkend worden welke mogelijkheden er zijn om de plancapaciteit te vergroten, rekening houdend met veranderingen in de woningbehoefte en het risico dat plannen op termijn uitvallen of vertragen. In die situaties waarbij het niet mogelijk is om de behoefte aan nieuwe woningen volledig binnen de stad op te vangen, wordt ook gekeken naar buurgemeenten, gemeenten tussen de grote steden, of naar de randen van de stad (in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking).
- Bij binnenstedelijke transformatie mag van gemeenten en marktpartijen worden verwacht dat ze reële aannames hanteren bij de vormgeving van de transformatie, om op die manier de 'businesscase' rond te krijgen. Gebleken is echter dat deze businesscase voor binnenstedelijke transformatie, niet altijd is te maken. Het Rijk onderzoekt de mogelijkheid van een (revolvent) fonds om voorfinanciering en investeringen mogelijk te maken. Gemeenten, provincies en marktpartijen worden bij de uitwerking betrokken.
- Het vergroten van de plancapaciteit kan niet los gezien worden van bereikbaarheidsvraagstukken en de middelen van diverse partijen die hiervoor beschikbaar zijn. Bij de inzet op ruimtelijke ontwikkeling zijn goed bereikbare locaties voor hoogwaardig openbaar vervoer immers essentieel. Er is een goede afstemming vereist tussen woningbouw- en bereikbaarheidsinvesteringen en een fijn samenspel tussen betrokken overheden. Het Rijk en medeoverheden maken via het MIRT afspraken over hoe het bouwen van meer woningen, de bestaande mobiliteitssituatie en de toekomstige mobiliteitsvragen in samenhang kunnen worden opgepakt.
- Provincies zijn medeverantwoordelijk voor een goede afweging van alle ruimtelijke belangen en hebben een rol in de vraag waar plancapaciteit wordt gerealiseerd. Het Rijk, provincies en gemeenten brengen in 2018 met elkaar in beeld op welke wijze provincies, in samenspraak met andere overheden, mede richting geven aan de woningbouwproductie en welk wettelijk instrumentarium (Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet) daarbij wordt ingezet. Aan de hand hiervan wordt bepaald of het instrumentarium of gebruik daarvan aanpassing behoeft.
- Een samenhangende aanpak van het Rijk en de medeoverheden op het terrein van wonen in krimpsituaties, alsmede waar dit samenhangt met zorg, bereikbaarheid, onderwijs en economie. Daarbij wordt naar het instrumentarium gekeken en kan zo nodig belemmerende regelgeving worden aangepast of experimenteerruimte worden gecreëerd. Onderdeel hiervan is dat de betrokken partijen en overheden samen onderzoeken met wat voor financiële constructies de transformatieopgaven in krimpgebieden gerealiseerd kunnen worden.
- Partijen zorgen dat hun leden plannen voor de bouw van (middenhuur)woningen bekendmaken via het 'Platform marktverkenning'. Zij leveren hiervoor in het najaar van 2018 een gezamenlijke handreiking op.
- Het Rijk stelt een handreiking gemeentelijk grondbeleid op, die gemeenten inzicht geeft in de sturingsmogelijkheden die zij met het grondbeleid hebben voor het realiseren van nieuwe en bestaande bouwplannen. Marktpartijen en gemeenten kunnen hierbij worden betrokken.

### C. Het in samenhang met andere opgaven oppakken van de woningmarktvragestukken

Het versnellen van bestaande bouwplannen in met name verstedelijkt gebied en het vergroten van de plannen voor de (middel)lange termijn kan niet los worden gezien van andere ruimtelijke belangen, zoals regionale bereikbaarheidsvragestukken, mobiliteit, krimpvragestukken, waterbelangen en de energietransitie. Het in samenhang oppakken hiervan heeft meerwaarde voor de kwaliteit van de leefomgeving en de financiering.

- De afspraken over de woningbouw en de (ontwikkeling van) omgevingsvisies op alle niveaus, zoals de NOVI en de visies van provincies en gemeenten, moeten op elkaar aansluiten.
- De verduurzaming van de woningvoorraad en de keuze om aardgasvrij te bouwen, kunnen consequenties hebben voor de woningbouwopgave. De verduurzaming van zowel de koopsector, de vrije huursector als de gereguleerde huursector verdient de volle aandacht en actieve betrokkenheid van overheden. Over een wijkgerichte aanpak, waaronder hoe naast de gereguleerde huursector ook de particuliere woningeigenaren en particuliere verhuurders mee worden genomen in de verduurzaming en het aardgasvrij maken van de wijk, wordt besproken aan de tafel gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord. Nieuw te bouwen woningen moeten bijna energieneutraal (BENG), klimaatbestendig en aardgasvrij worden opgeleverd.
- Het Rijk maakt via het MIRT afspraken met medeoverheden over hoe het bouwen van meer woningen, de bestaande mobiliteitssituatie en de toekomstige mobiliteitsvragen in samenhang kunnen worden opgepakt.
- Bij het vergroten en aanpassen van de woningvoorraad wordt door betrokken partijen zorgvuldig de afweging gemaakt tussen de verschillende ruimtelijke belangen, zoals (de kwaliteit van) de leefomgeving, groen, nabijheid van werk en voorzieningen, en waterbelangen zoals waterberging in de stad en klimaatbestendig en waterrobuust bouwen. In deze afweging verdient het bouwen van voldoende woningen volgens het kabinet meer prioriteit.
- Er bestaan zorgen over de leefbaarheid van sommige wijken en buurten. Partijen brengen in kaart of corporaties in voldoende mate in staat zijn een passende bijdrage aan leefbaarheid te leveren. Hierbij worden de bevindingen betrokken van de in het najaar van 2018 af te ronden evaluatie van de Woningwet. Daarnaast hebben verschillende andere punten van de woonagenda een relatie met de leefbaarheid. Bij de uitwerking hiervan worden waar mogelijk kansen benut om de leefbaarheid te verbeteren.

## 2. Betaalbaarheid

*Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid. Ook de leefbaarheid moet niet uit het oog worden verloren.*

### A. De sociale huursector blijft toegankelijk

- De 5% vrije ruimte bij het passend toewijzen wordt door sommige corporaties als knellend ervaren. Samen met Aedes en de Woonbond onderzoekt het Rijk of er bij het passend toewijzen, met inachtneming van de betaalbaarheid, meer ruimte, flexibiliteit of maatwerk mogelijk is als de specifieke situatie van de huurder of van de lokale woningmarkt daarom vraagt. Hierbij worden de bevindingen betrokken van de in het najaar van 2018 af te ronden evaluatie van de Woningwet. De uitkomsten worden betrokken bij het daaropvolgende wetstraject in 2019.
- De tijdelijke verhoging van de inkomensgrens naar €41.056,- (prijspeil 2018) in de corporatiesector voor maximaal 10% van de toewijzingen loopt in 2020 af. Het Rijk onderzoekt of het noodzakelijk is de tijdelijke verhoging te verlengen dan wel dat het in de rede ligt om terug te vallen op de inkomensgrens van €36.798,- (prijspeil 2018) en gaat hierover het gesprek aan met de Woonbond, Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en de VNG. Daartoe wordt bijvoorbeeld in beeld gebracht hoe corporaties de ruimte hebben benut. Dit is tevens onderdeel van de in het najaar van 2018 af te ronden evaluatie van de Woningwet. De uitkomsten worden betrokken bij het daaropvolgende wetstraject in 2019.
- Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid kan naast inkomen ook de samenstelling van het huishouden bepalend zijn. Daarom onderzoekt het Rijk de mogelijkheden om binnen de kaders van Europese regelgeving de huishoudsamenstelling een rol te laten spelen bij het systeem voor toewijzingen in de corporatiesector. Het Rijk gaat hierover het gesprek aan met de Woonbond, Aedes en de VNG. Hierbij worden de bevindingen betrokken van de in het najaar van 2018 af te ronden evaluatie van de Woningwet. De uitkomsten worden betrokken bij het daaropvolgende wetstraject in 2019.
- Mensen willen zelf steeds meer invulling geven aan de manier waarop zij wonen. Partijen onderzoeken op welke wijze een initiatiefrecht vormgegeven kan worden waarmee huurders meer medezeggenschap hebben over het beheer van hun woning en van hun buurt, bijvoorbeeld door middel van het oprichten van een wooncoöperatie.

### B. Wonen blijft betaalbaar

In 2015 hebben de Woonbond en Aedes het sociaal huurakkoord gesloten. Deze afspraken hebben tot wijzigingen in wet- en regelgeving geleid. In het kader van de Nationale woonagenda hebben partijen aangegeven opnieuw afspraken te willen maken. Een breed gedeeld sociaal huurakkoord voor het gereguleerde segment schept rust en helderheid.

- In een woningmarkt die volop in beweging is, blijft het van belang dat er voldoende gereguleerde woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. Gemeenten stemmen de gewenste omvang van de gereguleerde voorraad regionaal met elkaar en de provincie af en leggen deze vast in hun woonvisie. Lokaal bepalen gemeenten, verhuurders en bewoners hoe hier invulling aan wordt gegeven.
- Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang komen voor 1 oktober 2018 met een gezamenlijk voorstel voor een nieuw huurakkoord voor de gereguleerde sector. Daarin worden in elk geval voor deze kabinetsperiode afspraken gemaakt over de maximale stijging van de totale huuropbrengsten in de corporatiesector (huursombenadering), de reguliere huurverhoging, en passende maatregelen om de doorstroming te bevorderen. VNG wordt

hierbij geraadpleegd, gegeven de verantwoordelijkheid van gemeenten in het kader van de lokale prestatieafspraken.

- De maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen, waardoor de huurtoeslag over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd.
- Het Rijk onderzoekt, om de betaalbaarheid van huurders beter te borgen, samen met partijen vergaande en minder vergaande scenario's voor het op lange termijn verbeteren van de huurtoeslagsystematiek. Daarbij worden ook de denkrichtingen voor de lange termijn uit het IBO sociale huur belicht. Tevens wordt aandacht besteed aan de verschillende huursegmenten, type verhuurders en hoe zij bij kunnen dragen aan een betere systematiek van huurtoeslag. Ten aanzien van de positie van huishoudentypes wordt deze kabinetsperiode verkend welke verbeteringen en vereenvoudigingen mogelijk zijn binnen de huidige huurtoeslagsystematiek.
- Eind 2018 loopt de bevriezing van de liberalisatiegrens op € 710,68 per maand af. Het Rijk verkent met betrokken partijen in 2018 de effecten van de verschillende denkbare scenario's op betaalbaarheid en doorstroming. Deze effecten betreffen de doorwerking van de huurtoeslaggrens, de DAEB-grens en de liberalisatiegrens. Beleidswijzigingen van de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens, vergen mogelijk een wetwijziging.

### C. Koopmarkt en hypotheekverstrekking

Een eigen woning biedt voor veel mensen een mogelijkheid om onafhankelijk te zijn. Via een eigen woning bouwen mensen vermogen op dat gebruikt kan worden als oudedagsvoorziening en wordt een financiële buffer opgebouwd voor kosten die zich mogelijk in een latere levensfase manifesteren.

- Inkomensnormen beschermen huishoudens tegen overkreditering. Voor sommige huishoudens kan een hogere hypotheek dan op basis van de inkomensnormen is toegestaan verantwoord en wenselijk zijn. Het is mogelijk om via maatwerk van de inkomensnormen af te wijken. Het afgelopen jaar is het Rijk in het platform maatwerk met de sector in gesprek geweest om knelpunten weg te nemen rondom maatwerk bij hypotheekverstrekking. Dit heeft geleid tot concrete oplossingen voor bijvoorbeeld senioren die doorgevoerd zijn in het acceptatiebeleid van hypotheekverstrekkers. Voor deze doelgroep heeft de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) onlangs haar Voorwaarden & Normen aangepast zodat senioren makkelijker een hypotheek met NHG kunnen krijgen.
- Het platform wordt verbreed tot een platform hypotheek, waar ook andere knelpunten rondom hypotheekverstrekking besproken worden (zoals maatwerk binnen de NHG-garantie). Van belang is dat de resultaten van het platform worden geëffectueerd in de praktijk van hypotheekverstrekkers.
- Waar mogelijk wordt gekeken naar eventuele aanpassing van het beleid om de toegang tot de koopmarkt te verbeteren. De betaalbaarheid en toegang voor starters vergt blijvende aandacht. Zo wordt onderzocht of de weging van de studielening bij het bepalen van het maximale leenbedrag voor een hypotheek aangepast kan worden. In het najaar van 2018 zal dit onderzoek afgerond zijn. Ook heeft de Tweede Kamer verzocht om te onderzoeken of de NHG-premie meegefinancierd dan wel verlaagd kan worden. Hierover zal voor de begroting 2019 worden bericht.
- Bij de evaluatie van de fiscale eigenwoningregeling in 2019 zal er aandacht zijn voor de complexiteit en de doelmatigheid en doeltreffendheid van de regelingen. Tevens zal er aandacht worden besteed aan de beleidsmatige doelen van de te evalueren regelingen.
- NVB-Bouw laat op korte termijn onderzoek doen naar de positieve effecten van het eigenwoningbezit voor de Nederlandse samenleving als geheel. Hierbij wordt gevraagd om aanbevelingen en maatregelen om dit te stimuleren. De Vereniging Eigen Huis ondersteunt dit onderzoek.

#### D. Betaalbare verduurzaming

- Aan de sectortafel gebouwde omgeving onder leiding van dhr. Samsom wordt gekeken hoe de verduurzaming van de gebouwde omgeving vorm moet krijgen. Partijen spreken uit dat de financiële last die dit met zich meebrengt opgebracht moet kunnen worden en tegelijkertijd moet worden bezien hoe huurders en woningeigenaren kunnen profiteren van energiebesparing. Bezien wordt hoe participatie en eigen initiatief van huurders en woningeigenaren hieraan kan bijdragen en zo nodig moet worden gemoderniseerd.
- Partijen onderkennen het belang van betrokkenheid van huurders bij renovatie, zoals het realiseren van energiebesparende maatregelen. Het is van belang dat er adequate waarborgen zijn om huurders te beschermen. Aedes en de Woonbond werken gezamenlijk aan een handreiking voor het overleg tussen huurders en verhuurders over de verduurzaming, komen overeen hoe investeringen in verduurzaming ook de betaalbaarheid kunnen versterken, en onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om bewoners meer initiatief te kunnen laten nemen voor redelijke verduurzamingsinvesteringen in de door hen bewoonde woning.
- In 2018 wordt in betrokkenheid met partijen de toepassing van de WOZ in het WWS geëvalueerd. Hierin worden de praktijkeffecten meegenomen. Dit kan aanleiding zijn voor een nieuwe herziening. In aparte trajecten wordt gekeken naar het WWS voor onzelfstandige eenheden en de punten die met investeringen in verduurzaming gerealiseerd kunnen worden.
- Partijen starten in 2018 een onderzoek naar de mogelijkheden van een woonlastenbenadering. Daarmee zou niet langer de huurprijs centraal staan in de regelgeving, maar worden in alle gevallen ook servicekosten en energielasten meegerekend. In het onderzoek worden juridische, budgettaire en uitvoeringsaspecten in meegenomen, alsmede het transitiepad naar een dergelijk systeem.

#### E. Ambities woningcorporaties op de woningmarkt

- Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in het verwezenlijken van de ambities op de woningmarkt. Het bouwen van meer woningen, verduurzamen van de voorraad en betaalbaar houden van het wonen, vergen aanzienlijke financiële inspanningen van de corporatiesector. Daarbij zijn er grote verschillen tussen woningmarktregio's in de benodigde inspanningen en de financiële slagkracht van de daar werkzame corporaties. Het Rijk en Aedes onderzoeken hoe de ambities op de woningmarkt en de financiële positie van de sector zich tot elkaar verhouden. Indien er sprake is van tekorten, gaan betrokken partijen met elkaar in overleg. Het Rijk verkent daarnaast mogelijke mechanismen om middelen in de sector optimaal in te zetten. Aedes wordt bij die verkenning betrokken. Het Rijk betreft de door de Tweede Kamer aangenomen motie van de leden Ronnes, Van Eijs, Dik-Faber (34 775 XVIII, nr.21), waarin de regering wordt verzocht te onderzoeken op welke wijze de onvoorziene meeropbrengst van de verhuurderheffing kan worden geïnvesteerd in de woningmarkt, de verduurzamingsopgaven van sociale woningen en instrumenten voor doorstroming.
- Bij het voorstel voor de implementatiewet van de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD1) wordt in beeld gebracht wat de effecten van de maatregel op woningcorporaties zijn.
- Het Rijk, Aedes en de Woonbond brengen gezamenlijk de financiële effecten van de huursombenadering in het geval van woningverbetering door duurzaamheidsmaatregelen in kaart.



### 3. Beter benutten bestaande voorraad

*Omdat nieuwbouw alleen de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten: op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en koopwoningen en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag.*

#### A. Bevorderen doorstroming

Starters aan het begin van hun wooncarrière en jonge gezinnen op zoek naar meer ruimte, hebben moeite een geschikte woning te vinden. Ouderen die hun eengezinswoning willen verlaten om kleiner te gaan wonen, vinden niet de (gelijkvloerse) woning die ze zoeken. Ook specifieke doelgroepen als (internationale) studenten, expats, arbeidsmigranten en mensen met een beperking of ggz-indicatie komen steeds minder makkelijk aan een passende woning. Om de kansen op de woningmarkt voor deze doelgroepen te vergroten, is er behoefte aan meer flexibiliteit binnen het bestaande aanbod en meer dynamiek op de woningmarkt. Samenvattend is het bevorderen van doorstroming een opdracht die breed geldt voor de woningmarkt. Dit begint met het creëren van aantrekkelijke mogelijkheden in de woningmarkt waardoor mensen uit zichzelf de gewenste verhuisbewegingen maken. Gerichte maatregelen kunnen dit ondersteunen of een beweging vergroten.

#### Doorstroming in gereguleerde huursector

- Huurgewenning en (tijdelijke) huurkortingen zijn instrumenten die de betaalbaarheid en doorstroming ten goede kunnen komen. Het gaat bijvoorbeeld om ouderen die van een eengezinswoning verhuizen naar een kleinere en meer passende woning. Het Rijk en Aedes verkennen in 2018 gezamenlijk of en hoe deze instrumenten vormgegeven kunnen worden.
- Aedes, Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang werken gezamenlijk doorstroommaatregelen uit als onderdeel van een tot stand te komen nieuw sociaal huurakkoord.
- Aedes verkent de mogelijkheden van stroomlijning van woonruimteverdeelsystemen. Daarmee kunnen huurders reageren op woningen in een groter gebied. In de uitwerking wordt voorkomen dat krappe woningmarktgebieden verder onder druk komen te staan. In het systeem worden de lokale en regionale huisvestingsverordeningen gevolgd. Indien nodig, worden gemeenten hierbij betrokken.

#### Doorstroming naar middenhuur

- Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hebben het beste zicht op de lokale en regionale vraag. In overleg met gemeenten en huurdersorganisaties via de prestatieafspraken, realiseren corporaties meer kleine sociale woningen die passen bij de vraag in de gebieden waar zij werken, zodat een deel van de grotere woningen kan worden verkocht aan marktpartijen of ingezet kan worden in het middenhuursegment.
- In de Huisvestingswet wordt de bestaande mogelijkheid om de huisvestingsverordening in te kunnen zetten voor middenhuurwoningen indien er sprake is van schaarste verduidelijkt. Het wetsvoorstel wordt in 2018 ingediend. Corporaties identificeren bewoners voor wie een overstap naar een middenhuurwoning aantrekkelijk kan zijn en werken instrumenten uit om die overstap te vergemakkelijken
- Corporaties maken met marktpartijen afspraken over een plek in hun middenhuurvoorraad voor doorstromers vanuit de sociale sector. Dit kan eventueel ook voor terugstromers naar de sociale huursector.
- Een goed ontwikkeld middensegment is belangrijk voor de woningmarkt. Daartoe wordt in de omgevingsvisie ook aandacht besteed aan woningen in het middensegment om de doorstroming te bevorderen. Naast het bouwen, is ook het bestemmen en behouden van betaalbare middenhuur belangrijk om te voldoen aan de behoefte aan middenhuur. Het bouwen, bestemmen en behouden van dit soort woningen vraagt om samenwerking tussen

overheid en marktpartijen. Samenwerking vraagt om transparantie, openheid en de bereidheid om afspraken te maken. Voor het realiseren van middenhuur geven partijen inzicht in elkaars afwegingen. Op basis van die informatie kunnen particuliere en institutionele verhuurders aangeven in hoeverre en onder welke voorwaarden zij aan de maatschappelijke wensen rondom middenhuur kunnen bijdragen.

- Er komt een onafhankelijk onderzoek, met medewerking van verhuurders, om inzicht te krijgen in huurprijsstijgingen in het geliberaliseerde segment bij verschillende typen verhuurders (institutioneel/woningcorporaties/professionele grote particulieren als kleine particuliere verhuurders) en met onderscheid naar 'reguliere' verhuur en gestoffeerd/gemeubileerd. Voor zowel de bestaande bouw (en dus voor zowel huurprijsstijging bij zittende huurders als de nieuwe markthuurlaast na mutatie) als bij nieuwbouw. Hiervoor kunnen de halfjaarlijkse marktcijfers worden benut die het NVM samen met VGM NL publiceert voor de vrije huursector.
- Tegelijkertijd zullen institutionele en professionele particuliere verhuurders een inzet opstellen ten aanzien van de huurprijsontwikkeling bij zittende huurders in de vrije sector voor de komende jaren om bij te dragen aan het behouden van middenhuurwoningen. Verhuurders zullen daarover met hun huurders in de vrije sector communiceren en brancheorganisaties zullen daarover rapporteren.
- Het Rijk stelt kaders op voor de weging van verzoeken van lokale partijen om maatwerk te kunnen toepassen gericht op het vergroten van het aanbod van middenhuur, het sturen op prijs en het optimaal benutten van bestaande voorraad. Deze kaders zorgen dat de toekomstbestendigheid van middenhuur niet in het geding komt, bijvoorbeeld dat er voldoende woningen gerealiseerd kunnen blijven worden, dat deze woningen geliberaliseerd blijven en dat het lokale maatwerk tijdelijk van aard is.
- Er komt een proef van drie jaar waarbij huurders van IVBN, Vastgoed Belang en Aedes in de geliberaliseerde sector op vrijwillige basis voor advies of eventuele bemiddeling voor veel in de gereguleerde sector voorkomende geschillen naar de Huurcommissie kunnen. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat de klacht eerder met de verhuurder is besproken. In het op te stellen voorstel moet worden bezien hoe de balans moet worden gelegd tussen de toegankelijkheid van de Huurcommissie voor deze huurders en de verdeling van kosten van de bemiddeling door de Huurcommissie.

#### B. Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

Sommige huishoudens op de woningmarkt hebben een extra steuntje nodig om geschikte woonruimte te vinden. Het gaat bijvoorbeeld om studenten, mensen met een beperking die op zoek zijn naar een aangepaste woning, ouderen die gezamenlijk willen wonen, of huishoudens die vanwege persoonlijke omstandigheden snel een (tijdelijke) woning nodig hebben. Dit vraagt extra aandacht en intensieve samenwerking over domeinen heen (fysiek, sociaal, veiligheid, economisch) om tot toekomstbestendige oplossingen te komen. Daarbij is het belangrijk dat er voldoende oog is voor leefbaarheid van wijken. Samen met partijen wordt bezien hoe instrumenten goed kunnen worden ingezet om gemengde bewoning in wijken en complexen mogelijk te maken.

Op het snijvlak van wonen met onder meer ouderen, maatschappelijke opvang en studenten lopen verschillende trajecten. Die trajecten gaan dieper in op de wisselwerking met wonen en kennen allemaal hun eigen snelheid in totstandkoming. Het is voor partijen belangrijk om de koppeling van die trajecten met de Nationale woonagenda goed in zicht te hebben en te houden. Rijk en andere partners streven daarbij naar een meer integrale aanpak, afstemming en organisatie. Samen leren en ontwikkelen is cruciaal in de zoektocht naar oplossingen.

- Er dienen maatregelen te worden getroffen om de doorstroming uit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang richting zelfstandig(er) wonen te bevorderen. Betrokken partijen zullen hier op lokaal niveau afspraken over maken, ook over de randvoorwaarden als

voldoende begeleiding. Het beschikbaar komen van voldoende, betaalbare woningen maakt onderdeel uit van de meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang die partijen op dit moment gezamenlijk opstellen. De meerjarenagenda beschrijft de koers en prioriteiten voor de komende jaren. De uitvoering van de meerjarenagenda vindt zoveel mogelijk op lokaal en regionaal niveau plaats. De landelijke partijen faciliteren de uitvoering waar nodig, bijvoorbeeld via het actieprogramma 'Weer Thuis'; deze zal worden uitgebreid naar achttien regio's in de periode 2018-2019.

- Het Rijk heeft samen met onder andere de VNG, Aedes, Actiz, de Woonbond, Ieder(in), de ANBO, de KBO-PCOB en de VGN het Pact voor de Ouderenzorg ondertekend. Een van de actiepunten uit dit Pact is er voor te zorgen dat ouderen en mensen met een beperking in de juiste woning op de juiste plaats wonen. De nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het Programma Langer Thuis van de minister van VWS en de minister van BZK. De acties uit dit programma zullen een bijlage bij de Nationale woonagenda vormen.
- Er wordt bekeken hoe de inzet van tijdelijke verhuur (waaronder doelgroepcontracten) kan bijdragen aan de doorstroming van specifieke doelgroepen. Daarnaast wordt geëvalueerd of de inzet van tijdelijke verhuur de norm van het vaste huurcontract ondermijnd.
- Het is van belang om kwetsbare groepen en spoedzoekers meer kansen op de woningmarkt te bieden. Nu komen deze mensen soms in onwenselijke situaties, zoals op een verouderd vakantiepark, terecht. In dit kader starten Aedes, het Rijk en andere betrokken partijen een project om woonruimteverdeling, huurcontractvormen (bv. woonabonnement) en woonvormen beter af te stemmen op de woonbehoefte van deze groepen. Woonzekerheid wordt daarin meegewogen. Verder wordt met partijen die het manifest 'Geef spoedzoekers de ruimte' hebben ondertekend en vertegenwoordigers van huurders invulling gegeven aan een verdere uitwerking.
- Partijen dragen zorg voor de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen en woonvormen voor mensen met een beperking. In het actieplan 'Toegankelijkheid van de bouw' is dit genoemd als één van de prioritaire thema's in het kader van de implementatie van het VN Verdrag voor gelijke rechten voor mensen met een beperking. Er wordt in het kader van dit actieplan gewerkt om in 2019 eenduidige richtlijnen op te leveren om op een goede wijze toegankelijk te bouwen en verbouwen.
- Het Rijk, onderwijsinstellingen, gemeenten en studentenhuysvesters maken in 2018 gezamenlijk afspraken over de huisvesting van nationale en internationale studenten. Aan de hand van cijfers kunnen afspraken worden gemaakt over het invullen van de woonbehoefte van studenten. Het Rijk ondersteunt partijen om studenten voorlichting te geven over huur(prijs)regelgeving en om lokaal en regionaal de vraag en het aanbod naar studentenhuysvesting in beeld te krijgen.
- Het Rijk voert met betrokken partijen een verkenning uit naar het gebruik van woningdelen door jongeren. Onderdeel van deze verkenning is de wijze waarop woningdelen wordt gefaciliteerd. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden om woningen te kunnen aanpassen aan veranderende behoeften, bijvoorbeeld door het splitsen of samenvoegen van woningen en bouwkundige aanpassingen zoals uitbouwen, opbouwen of onderkelderen van woningen.

### C. Versterking lokaal woonbeleid en bevorderen goed verhuurderschap

Het wonen is primair een lokaal en regionaal vraagstuk. Op dit schaalniveau manifesteren problematische situaties en excessen op de woningmarkt zich het eerst. Met een woonvisie, huisvestingsverordening en andere instrumenten hebben gemeenten een sterke invloed op de woonomgeving. Met de betrokken sectoren wordt verkend hoe excessen op de woningmarkt kunnen worden aangepakt en voorkomen.

- Het Rijk werkt in 2018 met betrokken partijen maatregelen uit waarmee, indien nodig, de sturingsmogelijkheden van gemeenten op excessen op de lokale woningmarkt worden versterkt. Daarmee worden gemeenten beter in staat gesteld om hun taak op de woningmarkt goed te vervullen en op te kunnen treden bij excessen, zoals in de toeristische verhuur, bij malafide verhuurders en bij de bewoning van vakantieparken. Gemeenten worden door het Rijk aangespoord om gebruik te maken van deze sturingsmogelijkheden en in te zetten op handhaving.
- Gemeenten zijn onder regie van het Rijk in gesprek met de platforms voor toeristische verhuur om gezamenlijk de overlast en excessen van toeristische verhuur te bestrijden. Er wordt gezamenlijk gewerkt aan een uniform systeem voor registratie van toeristische verhuur. Daarnaast ontwikkelt het Rijk samen met de VNG een modelverordening/handreiking gebaseerd op bestaande regelgeving voor toeristische verhuur waarmee gemeenten efficiënter kunnen handhaven.
- Verschillende gemeenten hebben een of meerdere vakantieparken die gebruikt worden voor permanente bewoning. Dit is niet alleen in het kader van veiligheid een onwenselijke situatie, maar ook voor de sociale en huisvestingspositie van de huishoudens die daar wonen. Daarom werken het Rijk, VNG en provincies gezamenlijk aan een actieagenda rondom verouderde vakantieparken die eind 2018 gereed zal zijn. Een van de thema's die daar aan bod zal komen is de (her)huisvesting van kwetsbare groepen.
- Het Rijk, de Woonbond, NVM, VBO, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang spreken in 2018 (zelf)regulerende maatregelen af ten behoeve van goed verhuurderschap. Hiermee wordt paal en perk gesteld aan ongewenste gedragingen in de huursector, zoals discriminatie, dubbele bemiddelingskosten, intimidatie en het gebruik van zwarte lijsten waarmee huurders uitgesloten worden.

#### Vervolg van de Nationale woonagenda

Het gezamenlijk vaststellen van de Nationale woonagenda is geen eindpunt, maar een uitnodiging om elkaar blijvend te committeren aan de ambitie en de gezamenlijke inzet die hierin is overeengekomen. De bij de Nationale woonagenda betrokken partijen bespreken periodiek de voortgang van de acties en stand van zaken ten opzichte van de gezamenlijke ambitie. Hierbij kijken de partijen steeds naar de graadmeter van 75 duizend woningen per jaar tot 2025, en stellen zo nodig de acties bij op basis van nieuwe inzichten. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal hierover halfjaarlijks rapporteren. Voor de uitwerking van de verschillende acties komen partijen zo vaak als nodig bijeen op het juiste niveau – lokaal, regionaal of nationaal. Voor de overheden wordt de start van de Nationale woonagenda nader geduid in achterliggende intentieverklaring.

## 'Intentieverklaring' bij de Nationale woonagenda

Een brede vertegenwoordiging van maatschappelijke partijen onderkent dat er grote uitdagingen op de woningmarkt liggen. De ambities om deze uitdagingen te lijf te gaan zijn verwoord in de Nationale woonagenda 2018-2021. Een groot deel van die ambitie moet zijn uitwerking vinden op het lokale en regionale niveau. De betrokkenheid van gemeenten, provincies en waterschappen bij de uitvoering van de agenda is zodoende van cruciaal belang.

Binnen veel gemeenten zijn op dit moment de collegeonderhandelingen in volle gangen zijn en nieuwe gemeentebestuurders nog niet geïnstalleerd. Juist deze nieuwe bestuurders zullen het moeten gaan doen. Daarom moeten zij in de gelegenheid zijn om vrijuit, vanuit de analyse van de eigen situatie en de daarbij geformuleerde oplossingsrichtingen, het gesprek aan te gaan. Dat is des te meer aan de orde in veel gemeenteraden het wonen een grote rol speelt.

Dat is ook van belang voor provincies. Provincies zijn immers verantwoordelijk voor het goed afwegen van alle ruimtelijke belangen en hebben daarmee een belangrijke rol in de nadere uitwerking van de plannen die gemeenten met wonen hebben. Voor de goede afweging hebben provincies inzicht nodig in de optelling van alle nieuwe gemeentelijke woonplannen. Daarmee ontstaat een afhankelijkheid van de voortgang van de vorming van de gemeentelijke coalitieakkoorden.

Als functionele overheid verantwoordelijk voor het waterbeheer is het voor waterschappen van belang dat water als ordenend principe voldoende in de afweging van de ruimtelijke belangen wordt meegenomen. Zeker in deze tijd van klimaatverandering en bodemdaling. Met klimaatrobuust bouwen moet worden voorkomen dat kosten worden afgewenteld op het waterbeheer. Een levenscyclusanalyse onder de woonagenda, waarbij ook de kosten van het waterbeheer worden meegenomen, kan hier bij helpen.

Indachtig de uitspraak van de Raad van State: "aard en intensiteit van de interbestuurlijke verhoudingen zijn in hoge mate bepalend geworden voor de doelmatigheid en kwaliteit van het overheidsbeleid zoals deze door de burger worden ervaren" hebben de overheden zich daarom ook gecommitteerd aan het Interbestuurlijk programma (IBP). Dat is het vertrekpunt.

In de paragraaf 'Toekomstbestendig Wonen' uit het IBP wordt op hoofdlijnen geschetst wat ons te doen staat: Er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, op de juiste locatie en passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van bewoners. Er moet aandacht zijn voor betaalbaarheid en duurzaamheid, voor mobiliteit. Daarbij stellen we de bewoners centraal; we geven mensen de mogelijkheid om zelf meer invulling te geven aan de manier waarop zij wonen.

Dit vraagt om maatwerk per regio, gericht op specifieke opgaven. We gaan aan de slag met de overspannen woningmarkt in de grote steden, met de middelgrote gemeenten in de regio waar wellicht nog ruimte is voor woningbouw, met de gemeenten die worstelen hoe ze hun vakantiepark weer leefbaar krijgen, met gemeenten die geconfronteerd worden met een forse vergrijzing, met studentensteden en met de gemeente met een AZC. Demografische krimp vraagt om een gezamenlijke aanpak voortvloeiend uit een gedeeld gevoel van urgentie. In krimpgebieden ontbreekt het vaak aan investeringsvolume en een traditioneel verdienmodel, wat vraagt om een toegesneden instrumentarium en nieuwe coalities. Hierover dient de komende periode - ook in het kader van de Woonagenda - het gesprek over gevoerd te worden.

De thema's die aan de orde komen in de Nationale woonagenda zijn voor provincies en gemeenten zeer herkenbaar. De VNG, het IPO en de UvW hebben inmiddels uitgesproken om mede aan de hand van de Nationale woonagenda het gesprek aan te willen gaan. Dat is geen vrijblijvende afspraak. Alle partijen zullen in de concrete uitwerking harde noten met elkaar moeten kraken: blijven we exclusief inzetten op bouwen binnen bestaand bebouwd gebied of gaan we op zoek naar nieuwe locaties

daarbuiten? Hoe gaan we elkaar aanspreken op de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor huisvesting van specifieke doelgroepen als statushouders of mensen met verward gedrag? Wat doen we met die gemeenten die een corporatie hebben in de regio die de financiële slagkracht niet heeft om maatschappelijke ambities waar te maken? Wanneer vertrouwen we op de markt en wanneer houden we vanuit het publieke domein de touwtjes in handen? Wanneer 'gaan we erover' en wanneer niet?

Gezien deze verschillende snelheden spreken de VNG, het IPO, de UvW uit graag de samenwerking op de Nationale woonagenda te zoeken met het kabinet, de waterschappen, marktpartijen, woningcorporaties en andere relevante spelers in het veld. Oplossingen liggen immers niet in het bereik van één overheidslaag of één speler op de markt. Daarom maken partijen zo spoedig mogelijk heldere afspraken met elkaar over het 'toekomstbestendig wonen'. Zo spoedig mogelijk, maar wel gedragen door de mensen die straks aan het roer staan.