

VERTROUWELIJK

CONCEPT: WOONAKKOORD / ACTIEAGENDA

versie tbv Bestuurlijk Overleg 12 januari 2021

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 leiden 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 schaarste leidt tot hoge woonlasten door huren en huizenprijzen. 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 dreigen achteruit te gaan, 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 die ze nodig hebben. De leefbaarheid staat onder druk in steden en 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 om de ambities van het Klimaatakkoord te 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 vooruit kijken. Dit Woonakkoord is bedoeld om die uitdagingen aan te pakken. Een goed functionerende woningmarkt is van groot belang op de Nederlandse economie. Een goed woonklimaat is cruciaal voor het welzijn van iedereen.

Wij, dat zijn 24 organisaties, die allemaal actief zijn op het brede werkveld van het wonen, bouwen en op het werkveld van zorg en ondersteuning. Wij hebben ons afgevraagd hoe we al die mensen weer perspectief kunnen gaan 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 en klimaatbestendig 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 aan huis en in de wijk die nodig is. Op een leefbare, zorgzame en veilige buurt.

Natuurlijk zijn we het niet overal over eens: allemaal behartigen we een specifiek belang. 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. Een gezamenlijke aanpak brengt met zich mee dat er op de hele woningmarkt wat gebeurt. In samenhang. Er is voor ons allemaal genoeg te doen. Laten we de mouwen opstropen.

Vanuit die gedachte is dit Woonakkoord / deze Actieagenda 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 om woonlasten voor mensen beheersbaar te houden. Een pakket dat tegelijkertijd een enorme impuls kan zijn voor werkgelegenheid en economie. 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. We zien ook hen als partners, samen dragen we de verantwoordelijkheid om iedereen in Nederland goed te laten wonen.

- **Namen ondertekenaars**

Noot

Partnerschap betekent ook dat de bestuurlijke verhoudingen tussen gemeenten, provincies en rijk gelijkwaardiger worden gemaakt. Op veel gebieden, vaak ook buiten de scope van dit woonakkoord, denk bv. aan de jeugdzorg, vinden gemeenten die verhoudingen ongelijkwaardig. Deze Actieagenda voor het wonen vraagt om een scherpe focus op de financiën van gemeenten en betere interbestuurlijke verhoudingen. Zodat gemeenten een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van de wooncrisis, een bijdrage kunnen leveren aan het herstel na de coronacrisis en de afspraken uit het Klimaatakkoord kunnen uitvoeren. De kabinetsformatie is het moment om structurele afspraken te maken om de financiën beter in balans te krijgen. Bindende afspraken met een nieuw kabinet zijn voor gemeenten voorwaardelijk om een bijdrage te leveren aan de aanpak van de grote opgave zoals we die hier benoemen.

De in dit kader af te spreken aanpak zou voor alle grondeigenaren, incl. het rijk zelf, corporaties en ontwikkelaars moeten gelden. Partijen bieden elkaar onderling transparantie (in bijgestelde rendementen) en als ze er niet uitkomen zijn ze bereid dat het rijk een doorbraakmanager aanstelt.

Dit woonakkoord biedt de komende jaren zekerheid en geeft van een gestage stroom werk en minder risico's. De woonakkoord bevat een investeringspakket van ca. 400 miljard euro in 10 jaar. Dat is wat partijen willen investeren. Het zal leiden tot een economische impuls en werkgelegenheid. -PM de bedragen worden nog gecheckt.

Het Rijk is partner en zal financieel moeten bijdragen. De gevraagde 'cofinanciering' bedraagt ongeveer 12% en behelst de ontwikkeling van een aantal fondsen, de NOVI-gelden en afschaffing van de verhuurderheffing. Deze worden verantwoord in [bijgevoegde tabel](#).

(1) Een miljoen 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 huur- als koopsector. Wonen dreigt voor veel mensen onbetaalbaar te worden. Als we niet rigoureuus ingrijpen wordt het alleen maar erger. Er zijn maatregelen genomen om prijzen te beteugelen, maar regulering werkt slechts beperkt en tijdelijk en ontmoedigt investeerders. De sleutel ligt in meer aanbod. Daarvoor moet de woningbouwproductie in alle prijssegmenten worden verhoogd om weer naar gezonde regionale woningmarkten te groeien. 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 %. Dat betekent gemiddeld 100.000 nieuwe woningen per jaar extra.
- We bouwen ook om doorstroming te stimuleren en verhuisketens in gang te zetten. Zo kunnen zoveel mogelijk huishoudens hun woonwensen realiseren. Ook studenten en starters komen dan sneller aan de beurt in de bestaande woningvoorraad. Doorstroming vanuit de sociale huursector naar het middensegment creëert ook daar meer ruimte.
- We verdubbelen de productie van sociale huur- en koopwoningen naar 35.000 per jaar. In het middensegment (huur tot 1.000 euro per maand en koop tot de NHG-grens) wordt de productie verhoogd naar gemiddeld 20.000 huizen per jaar, vooral door marktpartijen (als IVBN en NEPROM). We streven ernaar dat de kortingen die nodig zijn om deze woningen betaalbaar te maken zo lang mogelijk voor de doelgroep beschikbaar blijven.
- We realiseren meer flexwoningen en groeien naar minimaal 3.500 per jaar, die zijn geschikt om mensen in acute noodsituaties snel te helpen. We benutten locaties die in afwachting zijn van een definitieve bestemming. Flexwoningen zijn nadrukkelijk tijdelijke oplossingen in afwachting van een volwaardige woning met een volwaardige bestemming.
- Woningcorporaties richten zich de komende jaren primair op de bouw en exploitatie van sociale (gereguleerde) huurwoningen. De middenhuurwoningen die ze bouwen zijn altijd aanvullend op hun sociale bezit. Beleggers en ontwikkelaars zijn primair verantwoordelijk en aan te spreken op het bouwen van woningen in het middensegment en de vrije sector. Daarnaast realiseren zij een deel van de woningen in het gereguleerde segment.
- 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. Projecten worden zo veel mogelijk 'vanuit de mix rond gerekend'. Ontwikkelaars en gemeenten geven over en weer inzicht in de businesscases.

	Gereguleerde huur	Middeldure huur	Vrije huur	Totaal huur	Goedkope /sociale koop	Koop tot NHG	Koop vanaf NHG	Totaal koop	Overig	Totale woning productie
<i>Behoefte Staat van de Woningmarkt (per jaar tot en met 2035)</i>	27.000	7.000	2.500	36.000	25.000	13.000	13.000	51.000		87.000
<i>Huidige productie</i>	15.000	1.000	9.000	25.000	750	11.500	23.000	35.000	11.000	71.000
Het aanbod:	32.000*	10.000	4.000	46.000	4.500	10.000	39.500	54.000		100.000

* Waarvan per jaar ca. 3500 flexwoningen, ca. 3300 eenheden in geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimten, ca. 6500 goedkope huurwoningen, ca. 10.000 sloop-nieuwbouw

Wat is daarvoor nodig?

- **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 woonagenda's afdwingbare afspraken gemaakt met gemeenten, provincies, marktpartijen en woningcorporaties over de verdeling van de te bouwen woningen (nieuwbouw en herstructurering/transformatie).

Het ministerie van Wonen en Leefomgeving stelt samen met andere ministeries (I en W, EZK en LNV) medeoverheden in staat om hun taken te vervullen die nodig zijn voor deze woningbouwopgave. Dat gebeurt in samenhang met andere opgaven: bereikbaarheid, leefbaarheid, 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. Dit geldt ook voor regionale verdeling van woningen: sociale huur, middenhuur, goedkope en dure koop. Zij coördineren tussen regio's en zorgen zo voor het behalen van nationale doelen.

- **Nationale Woningbouwmonitor:** het Rijk ontwikkelt samen met medeoverheden en de markt een Nationale Woningbouwmonitor om de voortgang van de planvorming en realisatie te volgen en knelpunten snel te traceren en op te lossen. De monitor bevat nieuwbouw, herstructurering en transformatie: alle woningbouwplannen in Nederland tot op locatie- en projectniveau (aantallen woningen, woonprogramma incl. prijzen, planning, voortgang, knelpunten, vergunningstatus en oplevering). Cijfers en indicatoren zijn uniform, komen op regionaal schaalniveau beschikbaar en bevatten voldoende sturingsinformatie bevatten. Uiteraard is een koppeling nodig met reeds bestaande monitors.

- **Voldoende woningbouwlocaties:** een absoluut noodzakelijke voorwaarde is de beschikbaarheid van locaties. Rijk, provincies en gemeenten zijn primair verantwoordelijk tijdige voldoende locaties beschikbaar te stellen zodat woningcorporaties minimaal 130 % aan plancapaciteit kunnen realiseren. Locaties kunnen binnen- en buitenstedelijk zijn, we hanteren daarbij de voorkeursvolgorde uit de Novi. Woningbouwlocaties moeten altijd klimaatbestendig en goed ontsloten zijn of worden met openbaar vervoer, fiets en auto.

Als er voor specifieke segmenten een tekort ontstaat, zoeken rijk, provincies, gemeenten, en andere grondeigenaren gezamenlijk naar een oplossing om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen. Met het oog op het versneld opvoeren van de woningbouwproductie worden voor 1 januari 2022 extra woningbouwlocaties aangewezen. Dit gebeurt in nauw overleg met woningcorporaties en marktpartijen. Het gaat om locaties die snel te ontwikkelen zijn en die een realistische bouwcapaciteit hebben van in totaal minimaal 200.000 woningen. Die locaties leveren uiterlijk vanaf 1 januari 2026 een bouwstroom opleveren van minimaal 20.000 woningen per jaar.

- **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. We zoeken naar optimaal verloop van planologische procedures en inkorting daarvan met behoud van bescherming van de belangen van burgers en omgeving. Waterschappen worden vanaf het eerste initiatief betrokken en stroomlijnen de watertoets en dragen bij aan toekomstbestendige wijken en buurten.

- **Passende grondprijzen:** gemeenten en ontwikkelaars zorgen voor grondprijzen die passen bij nieuwbouw en transformatie van zowel sociale huur- en koopwoningen als huur- en koopwoningen in het middensegment. Ontwikkelaars en gemeenten geven over en weer inzicht in de financiële onderbouwing.

- **Minder risico ontwikkelaars:** ontwikkelaars kunnen met lagere rendementen genoegen nemen als overheden de risico's beperken. Dat kan door voorspelbaar te zijn en uitsluitend in overleg eisen, regels en programma's aan te scherpen. Overheden kunnen dat ook doen door in tijden van economische neergang de productie te steunen en door het trackrecord van partijen mee te wegen in tenders en samenwerkingen.

- **Nationaal Koopstartfonds:** Rijk, gemeenten en ontwikkelaars roepen een Nationaal Koopstartfonds in het leven middels een premie A-koopregeling. Dit wordt gebruikt om aanbod voor koopstarters te realiseren. Doel is om jaarlijks minimaal 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 25% van de Koopstartwoningen in dit middensegment bij voorrang worden toegewezen aan doorstromers vanuit sociale huurwoningen en aan starters. Alternatieven zijn het ruimer beschikbaar stellen van startersleningen door Rijk en gemeenten en het regionaal differentiëren van de NHG-grens.

- **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 Bouwcoalitie 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. Woningcorporaties en marktpartijen spannen zich in om gebruik te maken van industriële woningbouw, zonder daarbij aan architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit in te boeten.

- **Tijdige nutsaansluiting:** er zijn te weinig vakkrachten om het toenemende aantal aanvragen voor nutsaansluitingen tijdig af te wikkelen. De aanleg van nieuwe zon- en windparken kan leiden tot oplopende aansluittermijnen voor nieuwbouwbuurten. Er is samenwerking nodig tussen decentrale overheden, netbeheerders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en aannemers. Onderzocht moet worden of woningbouwprojecten in de Energiewet opgenomen kunnen worden als aparte categorie GV en welke impact dat heeft op het oplossen van de uitdaging.

- **NOVI-financiering:** het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties vergt flankerende investeringen in stedelijke infrastructuur, saneren van hinderlijke bedrijvigheid en in de (natuurlijke) kwaliteit van het landschap. 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 2 miljard euro per jaar gedurende tien jaar, ten behoeve van de NOVI-uitvoering gericht op de realisatie van de 1 miljoen nieuwe woningen. Dit budget wordt beschikbaar gesteld op basis van Regionale Investeringsagenda's

- **Revolverend Rijksontwikkelfonds:** 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.

- **Nationaal Garantiefonds:** de kans is reëel dat de coronacrisis een economische terugval veroorzaakt die leidt tot grootschalige vraaguitval, ondanks grote woningtekorten. Het Rijk brengt een maatregelenpakket in gereedheid voor vraagondersteuning om het stilvallen van de woningbouwproductie in dat geval te

voorkomen. Onderdeel hiervan is een Nationaal Garantiefonds dat een garantie afgeeft en zo nodig een deel van de onverkochte woningen in een project financiert, zodat de bouw toch kan starten. Bij normalisering van de woningmarkt brengt dit fonds de verworven woningen weer in verkoop.

- **Aanpassen overdrachtsbelasting** zodanig dat wordt voorkomen dat de investeringscapaciteit voor nieuwbouw verdampt en zodat verkoop-onder-voorwaarden en transformatie van bijvoorbeeld kantoren naar betaalbare woningen mogelijk blijft.

- **Betalbare 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 dit in Europa onder de aandacht moeten brengen met als doel het verruimen van de vastgoedfinancieringsmogelijkheden door banken.

CONCEPT

(2) Een betaalbaar huis voor iedereen

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. Door de economische crisis komt daar nog eens voor veel huishoudens onzekerheid over het inkomen bij.

Starters en doorstroom

Goede toegang voor starters en doorstroming is cruciaal voor een goed functionerende woningmarkt, aanpassingen aan de huisvestingswet kunnen dat stimuleren. Wij kunnen helpen met de volgende maatregelen:

- Beleggers en ontwikkelaars wijzen 25 % van hun nieuwbouwwoningen in het middensegment bij voorrang toe aan starters en/of huishoudens die doorstromen vanuit de gereguleerde huursector. Daarnaast wijzen ze 25 % toe aan andere voorrangsgroepen, die de gemeente aanwijst.
- Woningcorporaties wijzen een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen (gereguleerd) met voorrang toe aan huishoudens die uit een vrije sector-huurwoning (geliberaliseerd) komen, maar te maken hebben met een structurele inkomensdaling.
- Corporaties zetten meer doorstroom/seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, waaronder koopwoningen. Daarbij kijken ze naar woonwensen, toegankelijkheid en betaalbaarheid. Corporaties zijn bereid om een verhuiskostenvergoeding voor doorstromers af te spreken (landelijk).
- Corporaties 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 naar en tussen koopwoningen mogelijk.

Betaalbare koopwoningen

De behoefte aan betaalbare koopwoningen is groot. Tijdelijk korting verlenen aan huishoudens uit specifieke inkomensgroepen kan hen helpen de stap naar een koophuis te zetten. Rijk, gemeenten en ontwikkelaars roepen daarom een Nationaal Koopstartfonds in het leven, om betaalbaar nieuw aanbod voor koopstarters te realiseren. Doel is om jaarlijks minimaal 10.000 nieuwe koopwoningen te bouwen in het segment tot de NHG-grens. De korting wordt op termijn door de koper terug betaald. Projectontwikkelaars zorgen ervoor dat minimaal 25% van de Koopstartwoningen in dit middensegment bij voorrang worden toegewezen aan doorstromers vanuit sociale huurwoningen.

Gematigd huurbeleid

Gereguleerde huur

- De huren van corporatiewoningen worden de komende jaren gemiddeld met niet meer dan inflatie verhoogd. Corporaties zien af van de mogelijkheid uit het Sociaal Huurakkoord om lokaal een beperkte extra huurverhoging af te spreken met huurdersorganisaties en gemeenten.
- Het specifieke maatwerk (individuele huuraanpassing bij huurders) wordt door corporaties gecontinueerd. Huurders die relatief te weinig inkomen hebben ten opzichte van hun huurprijs, krijgen huurbevriezing en/of huurverlaging. Het blijft mogelijk dit maatwerk lokaal in te vullen en af te spreken.
- Corporaties reserveren middelen voor betaalbaarheid. In prestatieafspraken worden hierover lokaal afspraken gemaakt tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
- Om aan de grote vraag naar goedkope, kleine woningen te voldoen bouwen corporaties jaarlijks bijna 6.500 goedkope sociale huurwoningen met een huurprijs van circa 500 euro.

Middenhuur

- Ook voor vrijesector-huurwoningen in het middensegment worden afspraken gemaakt over gematigde huurontwikkeling. Uitbreiding van het middenhuursegment tussen 750 en 1000 euro is cruciaal: uitgangspunt is balans tussen investeringen en betaalbaarheid.

- De huur van bestaande woningen in het middensegment van marktpartijen stijgt de komende jaren met niet meer dan inflatie plus 1 % (indien voorgenomen wetgeving wordt geëffectueerd). Bij mutatie (nieuwe bewoners) kan de huur marktconform worden aangepast.
- Woningcorporaties en institutionele beleggers zorgen dat nieuwe huurwoningen in het middensegment minimaal 15 tot 20 jaar in het betaalbare segment beschikbaar blijven. Uitzondering is mogelijk als er eerder sprake is van een evenwichtige, regionale woningmarkt. De huurontwikkeling voor nieuwbouw in het middensegment gedurende deze tijd wordt gemaximeerd op inflatie + 1 %. De huurprijs komt in deze periode niet uit boven de (te indexerende) bovengrens van de middenhuur. Bij hernieuwde verhuringen in deze periode blijft de huurprijs onveranderd.
- Verhuurders in het midden- en overige vrije huursegment werken volledig onder marktomstandigheden en met voldoende rendement op hun investeringen. Om dit aanbod mogelijk te maken, zijn passende grondprijzen noodzakelijk en mogen investeringscondities door overheidsingrijpen niet verder verslechteren.
- Huurders in de vrije sector krijgen toegang tot de Huurcommissie. De Woonbond en de IVBN komen voorwaarden daarvoor overeen.
- 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 en directe betaling aan woningcorporaties kan de uitvoering verbeteren.
- **Leennormen hypotheke:** de huidige maximale loan-to-value moet in stand blijven, zodat het voor starters mogelijk blijft de woningmarkt te betreden. Ook voor doorstroming is dat noodzakelijk.
- **Huisvestingswet:** toewijzing sociale koop moet terugkomen in de Huisvestingswet. Dan kan er op aanbod voor specifieke doelgroepen worden gestuurd.
- **Splitsen van woningen en hypotheke** 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 aanpakken van zowel de fysieke als de sociale component. 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 fysieke en sociale infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie. Dat geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben. Dat maakt wijken leefbaar, bevordert sociale cohesie en voorkomt 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 corporaties 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 dat daarvoor nodig is.
- Wijkbeheer en andere interventies zijn effectief gebleken voor de leefbaarheid in wijken. Daarom verhogen woningcorporaties hun leefbaarheidsuitgaven van zo'n 203 naar 279 miljoen per jaar. Ook gemeenten maken afspraken over hun bijdrage, denk aan het combineren van woningrenovatie met het opknappen van de openbare ruimte. Het geld wordt vooral besteed aan een schone, hele, veilige, toegankelijke en gezonde openbare ruimte en leefomgeving.
- Corporaties besteden jaarlijks 250 miljoen extra aan woningverbetering en 250 miljoen per jaar extra aan een versnelde 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, corporaties, welzijns-, hulp- en zorginstellingen nodig. Goede participatie van bewoners is daarbij een must. Doel is een leefbare wijk met sterke sociale cohesie en zo zelfredzaam mogelijke bewoners. De sleutel daarvoor is 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 basis ondersteuning 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, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen nemen samen de verantwoordelijkheid om voldoende woningen beschikbaar te stellen voor kwetsbare inwoners. Daar hoort bij het faciliteren van de zorg en ondersteuning aan huis voor mensen die dat nodig hebben.
- Corporaties zorgen ervoor dat er in de komende 15 jaar 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van corporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, die ook een functie voor de wijk kunnen vervullen.
- Corporaties investeren jaarlijks 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

- Niet alle zorg kan aan huis worden geleverd. Daarom moet de verpleeghuiscapaciteit voor 2025 worden uitgebreid met 25.000 verpleeghuisplaatsen, een opgave van 7,5 miljard euro. Verpleeghuizen of ouderenzorginstellingen hebben plannen voor 15.000 plekken. Daarvoor zijn flinke investeringen nodig, waarover financiële afspraken met zorgkantoren moeten worden gemaakt. Voor de aanvullende 10.000 plekken is ondersteuning van de overheid nodig voor eenmalige investeringen in vastgoed (exclusief grondkosten) en zorgkosten (waaronder personeel). Tot 2040 zijn nog eens 75.000 tot 120.000 aanvullende verpleeghuisplaatsen nodig (ten opzichte van de capaciteit in 2018).
- 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 corporaties 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.

Wat is daarvoor nodig?

- Om de beschreven gebiedsgerichte aanpak te laten werken moeten gemeenten, corporaties, instellingen en marktpartijen gebiedsgericht en sector-overschrijdend kunnen samenwerken. Randvoorwaarden daarvoor zijn:
 1. Voldoende middelen voor het sociaal domein voor gemeenten.
 2. De Zorgverzekeringswet moet ambulante behandeling stimuleren en preventie mogelijk maken.
 3. Versoepeling van regels: corporaties moeten meer ruimte hebben om aan leefbaarheid te werken. Er is wettelijke experimenteeruimte nodig om effectief te opereren en daarvoor moeten budgetten ontschot worden. Daarnaast moet passend toewijzen geen belemmering zijn bij het evenwichtig samenstellen van wijken.
- Een structurele rijksbijdrage aan verbetering van leefbaarheid: het Volkshuisvestingsfonds. Het leefbaar en houdbaar 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 euro per jaar.
- Meer mogelijkheden om informatie te delen (binnen privacy-regels) voor adequate ondersteuning van kwetsbare bewoners. Dan kunnen goede samenwerkingsafspraken worden gemaakt.
- Meer bevoegdheden in de Huisvestingswet om woonoverlast, huisjesmelkerij en discriminatie aan te pakken en goed verhuurderschap af te dwingen. Geef gemeenten en private partijen instrumenten die zowel repressief als preventief ingezet kunnen worden.
- De stuurgroep Zorg en Veiligheid functioneert als landelijk platform voor afstemming tussen zorg- en veiligheidspartners en het rijk.
- 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.
- Aanpassen van de Participatiewet en de AOW zodat er geen belemmeringen zijn om woningen te delen. Het stimuleren van hospita-regelingen waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

(4) Versnellen verduurzamen woningen

In het Klimaatakkoord (gebouwde omgeving) zijn ambities en afspraken vastgelegd over de verduurzaming van de volledige woningvoorraad. Deze zijn ook de basis voor dit Woonakkoord. Nieuwbouw wordt voortaan duurzaam gebouwd, zonder aardgasaansluiting. De bestaande woningvoorraad wordt in 30 jaar afgeschakeld van het aardgasnet. We kunnen het einddoel van 2050 niet voor ons uitschuiven, maar ons wel richten op tussenstappen en de transitie behapbaar te maken. We willen gefaseerd werken: van makkelijke ingrepen (laaghangend fruit) en no-regret-maatregelen naar opschaling. 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.

- 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 nog niet beschikbaar is krijgen een hybride oplossing. De woningen met een slecht energielabel (E,F,G) worden met voorrang verduurzaamd (uitgezonderd de woningen die binnen 10 jaar in aanmerking komen voor sloop-nieuwbouw).
- 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 de enige weg om tot prijsverlaging te komen.
- In het kader van de doelstellingen binnen het rijksprogramma Circulaire bouweconomie spannen alle ketenpartijen zich in om de ingebedde CO₂ te minimaliseren in het bouw- en isolatiemateriaal en de productie daarvan.
- 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 concrete activiteiten te ondersteunen bij verduurzaming en lokale initiatieven te stimuleren.
- Nieuwbouwwoningen worden klimaatbestendig opgeleverd, zoals afgesproken in de Nationale Woonagenda. Waterschappen stellen in het kader van de watertoets daarvoor hun deskundigheid ter beschikking.
- De aanpak van verduurzaming en van leefbaarheid kunnen elkaar versterken. Sociaal werkers 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?

- Afspraken van het Klimaatakkoord moeten nog worden uitgewerkt en de afspraken zijn nog onvoldoende om de doelstellingen te halen. Aanvullende maatregelen vanuit de Rijksoverheid zijn nodig. De partijen in het Woonakkoord zien twee belangrijke pijlers: een betaalbare oplossing voor de woningeigenaar en een regierol vanuit de gemeente. Het moet duidelijk worden welke wijken, wanneer en op welke wijze CO₂ neutraal worden. .
- Er is nog geen regie die nodig is voor opschaling van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Niet op landelijk niveau en niet in regio's. Ook zijn noodzakelijke randvoorwaarden nog niet geregeld, waaronder betaalbaarheid en financiering. Er is een landelijk uitvoeringsprogramma nodig om regie te voeren op de totstandkoming van deze cruciale randvoorwaarden.

- Gemeentes 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.

- 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 spijtvrije maatregelen (hybride warmtepompen, isolatie) worden gestimuleerd. Wel moet de overheid zorgvuldigheid betrachten bij het stimuleren van leningen om toekomstige schuldenproblematiek te voorkomen.

- We ondersteunen de ontwikkeling van een geavanceerde woningclassificatie, die leidt tot betere renovatieadviezen aan corporaties, huurders en eigenaren. Ook geeft het een impuls aan innovatie en opschaling.

- In het Klimaatakkoord is het streven vastgelegd om het verduurzamen van de woningvoorraad voor alle bewoners woonlastenneutraal uit te voeren. Het is een belangrijke randvoorwaarde om mensen mee te laten werken aan de energietransitie, maar vergt wel financiële ondersteuning door de overheid om onrendabele toppen te compenseren. Corporaties kunnen verduurzaming alleen dan woonlastenneutraal voor hun huurders uitvoeren.

- 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.

(5) Financiële paragraaf – PM

Instrument	€ (incidenteel of structureel)	Reeds begroot	Bestemming
Revolverend rijksontwikkelfonds	10 mrd voorfinanciering	Nee	investering/garantstelling die terugkomt uit grex/opbrengst vastgoed met rentevergoeding van 1% (rente op staatslening plus opslag). Uitgangspunt: 50.000 woningen per jaar; 20.000 euro per woning 10 jaar vooruit.
Financiering novi	2 mrd structureel gedurende 10 jaar	Nee	investeringen in stedelijke infrastructuur t.b.v. ontsluiting van woningbouwlocaties, saneren hinderlijke bedrijvigheid en (natuurlijke) kwaliteit van het landschap. Gemiddeld gaat het om investeringen van zo'n 20.000 euro per woning (sterk afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden). Ter vervanging van en vervolg op de woningbouwimpuls
Verhuurderheffing afschaffen	1,6 mld structureel	Nee	32.000 nieuwbouw en 45.000 verduurzaming per jaar + betaalbaarheid en leefbaarheid, (zie Opgaven en Middelen Corporatiesector)
Volkshuisvestingsfonds	€ 300 mln structureel	450 mln incidenteel	Leefbaarheid, herstructurering en particuliere voorraad
Koopstartfonds	200 mln structureel (gedurende 5 jaar)	Nee	Participatie in fonds a.d.h.v. premie 10.000 betaalbare woningen per jaar door korting op koopprijs gefinancierd door Rijk, gemeente en provincie. Aandeel Rijk 20.000 euro per woning, dient voornamelijk als startkapitaal. Fonds is revolverend, dus investeringen komen terug
Rijksbijdrage starterslening	50 mln eenmalig	Nee	Met een Rijksbijdrage wordt het voor gemeenten aantrekkelijker startersleningen te verstrekken (cofinanciering). Dit resulteert in +/- 20.000 extra leningen voor starters.
Transformatie vrij van overdrachtsbelasting	32 mln structureel	Nee	10.000 woningen per jaar, door transformatie van kantoren; kantoorwaarde 40.000 euro per woning, OB 8%
Verlengen van de flexpoolregeling tot 2030	20 mln structureel	20 mln voor 2021	flexibele inzet van capaciteit voor gemeenten voor ondersteuning in de voorfase van de woningbouw.
Nationaal garantiefonds	PM	Nee	Gaat ook om investering/garantstelling, die op termijn terug verdiend wordt. Nu nog niet aan de orde
Bijdrage verpleeghuizen of ouderenzorginstellingen	pm		VWS begroting
Verduurzaming: Voor de financiële arrangementen voor de verduurzaming sluit dit akkoord aan bij het uitvoeringsoverleg van het Klimaatakkoord gebouwde omgeving.			