

Vergaderjaar 2019–2020

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**25 295**

**Infectieziektenbestrijding**

**Nr. 650**

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN  
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 mei 2020

Het is belangrijk dat de bouw ten tijde van de coronacrisis op gang wordt gehouden. De bouw ondervindt, net als vele sectoren, hinder van de contactbeperkende maatregelen. Daarnaast heeft de economische neergang een potentieel grote impact op de bouwproductie en werkgelegenheid in de sector. Dit komt in een tijd waarin het woningtekort met 3,8% historisch hoog is en we voor een uitdagende klimaatdoelstelling voor de gebouwde omgeving staan. Voor kwetsbare groepen zoals daklozen en arbeidsmigranten is de urgentie van goede huisvesting nog verder toegenomen vanwege het besmettingsgevaar van corona.

Op dit moment zien we al dat de contactbeperkende maatregelen tot vertraging leiden in de woningbouw en dat bedrijven en particulieren terughoudender zijn met onderhoud en daarmee ook met de verduurzaming. Door de grote onzekerheid over de diepte van de economische crisis is er bovendien het risico dat mensen terughoudender worden bij het kopen van een woning en beleggers en ontwikkelaars terughoudender worden met investeringen. Tijdens de vorige crisis hebben we gezien dat de effecten van een economische neergang op de bouw groot kunnen zijn en lang kunnen doorwerken. De gevolgen van een crisis zijn niet direct heel duidelijk zichtbaar in de bouwsector, maar kunnen op termijn hard aankomen. In de analyse naar de cycliciteit van de woningmarkt, die ik u separaat doe toekomen (Kamerstuk 32 847, nr. 649), ga ik verder in op deze effecten. Een belangrijke les uit deze analyse is dat het van groot belang is om niet te wachten met maatregelen totdat de bouwproductie stilvalt.

Ik presenteer daarom nu een pakket aan maatregelen dat er op gericht is dat er in 2020 zoveel mogelijk wordt doorgebouwd en dat investeringen, aanbestedingen en opdrachten voor nieuwbouw, verbouw en verduurzaming niet worden uitgesteld. Dit doe ik door het laten doorgaan en zo mogelijk versnellen van investeringen vanuit verschillende overheidspartijen, het wegnemen van obstakels bij procedures en planvorming door in

te zetten op extra capaciteit bij gemeenten, het naar voren halen van middelen van de woningbouwimpuls en door de bouw van huisvesting voor kwetsbare groepen te versnellen. Ook maak ik bestuurlijke afspraken met gemeenten en woningcorporaties om te zorgen dat er wordt doorgebouwd. Daarnaast geef ik een extra stimulans opdat particulieren verduurzamingsmaatregelen niet uitstellen. Hoewel de situatie in Caribisch Nederland niet één op één vergelijkbaar is met Europees Nederland, bezien we ook maatregelen voor Caribisch Nederland, met als uitgangspunt dat Caribisch Nederland zoveel mogelijk meeloopt met de inzet in Europees Nederland. Dit geldt in het bijzonder voor de anticyclische investeringen van overheidspartijen. De vormgeving van het pakket en de maatregelen wordt in de volgende paragrafen nader toegelicht.

Deze maatregelen zijn aanvullend op het beleid gericht op versnellen aanpak woningtekort<sup>1</sup>, de stikstofaanpak, het Klimaatakkoord en de Urgenda-maatregelen. Het pakket aan maatregelen is gericht op de problematiek voor de korte termijn. Het is onzeker hoe gevolgen van de coronacrisis voor de economie als geheel en de bouw in het bijzonder zich verder zullen ontwikkelen. Naast de maatregelen die met deze brief worden aangekondigd ga ik daarom ook onderzoeken of en zo ja welke verdere maatregelen nodig zijn om de bouw te kunnen laten doorbouwen.

Het op gang houden van de bouw is een gezamenlijke opgave. Ik sta daarom in nauw contact met de partijen in het veld. Samen monitoren we de ontwikkelingen en spreken we over aanpassing van de crisisaanpak als de situatie daarom vraagt. De bereidheid in de sector is groot en een gezamenlijke aanpak wordt door partijen uit de sector zeer gewaardeerd. Met het protocol «Samen veilig doorwerken»<sup>2</sup> hebben we allereerst gezorgd dat de bouw op een veilige manier kan doorgaan. Daarna heb ik met de medeoverheden, bouw- en technieksector, banken en brancheverenigingen de verklaring «Samen doorbouwen aan Nederland» opgesteld<sup>3</sup>. De partijen spreken hierin af om alles op alles te zetten om aan de grote vraag naar woningen te voldoen, de verduurzamingsopgave van de bestaande bouw uit het klimaatakkoord door te laten gaan en de structurele aanpak voor de stikstofproblematiek verder uit te rollen. De partijen hebben afspraken gemaakt over het door laten gaan of versnellen van investeringen, vergunningverlening en aanbestedingen. Zo willen zij voorkomen dat bouwprojecten vertragen of stil komen te liggen.

## Vormgeving pakket

Mijn aanpak is erop gericht om vanuit Rijk het samen doorbouwen te ondersteunen langs twee pijlers:

1. Door laten gaan en zo mogelijk versnellen van investeringen vanuit overheidspartijen: Het Rijk en andere overheidspartijen zetten als opdrachtgever een stap naar voren, om te borgen dat de hoge productie in de bouw van de afgelopen jaren ook de komende jaren worden voortgezet. Bestaande plannen en projecten van het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat gaan door en worden zo mogelijk naar voren gehaald. Daarnaast zorgt een investeringsimpuls voor maatschappelijk vastgoed ervoor dat renovatie en groot onderhoud naar voren gehaald wordt en dat dit wordt gekoppeld aan verduurzaming en energiebesparing.

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 612

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/27/protocol-samen-veilig-doorwerken-voor-bouw--en-technieksector-van-kracht>

<sup>3</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/04/22/gemeenschappelijke-verklaring-samen-doorbouwen-aan-nederland>

2. De bouw moet kunnen doorbouwen: Woningbouwprojecten vanuit marktpartijen en corporaties en verduurzaming van woningen moeten zoveel mogelijk door kunnen gaan. Ik zet daarom in op het weghalen van belemmeringen bij procedures en realisatie van planvorming. Met extra flexpools worden gemeenten ondersteund bij vergunningverlening en andere procedures en ik ga het gesprek aan met gemeenten over de beschikbaarheid van grond voor nieuwbouw. Ik haal bestaande middelen van de woningbouwimpuls naar voren, zodat gemeenten de prikkel krijgen sneller bouwvergunningen af te geven, en er wordt met een tijdelijke impuls gericht ingezet op het op korte termijn beschikbaar maken van betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen. Daarnaast heb ik met VNG en AEDES afgesproken dat we de bouw gaan aanjagen van 80.000 sociale huurwoningen die gebouwd worden met gebruik van de regeling vermindering van verhuurderheffing nieuwbouw. Rond de zomer wil ik met hen verder bezien welke afspraken nodig zijn zodat de woningbouwproductie van corporaties verder kan stijgen. Daarbij krijgen verhuurders een verlenging van de termijn van de openstaande voorlopig toegekende heffingsverminderingen als deze in 2020 verlopen. Verder is het stimuleren van verduurzaming in laagconjunctuur een effectieve maatregel om de bouwcapaciteit in crisis op peil te houden. Het voorkomt bovendien inhaalvraag als het economisch beter gaat. Ik verhoog daarom tijdelijk de subsidies op isolatie zodat mensen de verduurzaming van hun woning niet uitstellen. Ook wordt ingezet op een toekomstbestendige bouwsector door innovaties gericht op verduurzaming van mobiele werktuigen, bouwlogistieke voertuigen en gebouwen te ondersteunen. Zodoende kan de sector een bijdrage blijven leveren aan de Nederlandse economie, de productie van woningen en de uitdagingen op het gebied van emissies.

### **Toelichting van de maatregelen**

Pijler 1 – Door laten gaan en zo mogelijk versnellen van investeringen van overheidspartijen

#### *Onderhoud en investeringen Rijksvastgoedbedrijf*

Het Rijksvastgoedbedrijf kan een deel van het onderhoud en investeringen naar voren halen en versnellen, waaronder Defensie-vastgoed. Hiermee kan circa 15 miljoen euro aan onderhoud en investeringen in 2020 plaatsvinden.

#### *Versnelling projecten infrastructuur*

In een gezamenlijke «Taskforce Infra» van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en brancheorganisaties wordt gekeken naar maatregelen die direct uitvoerbaar zijn, naar maatregelen voor over een half jaar en voor 2021. Dit is reeds gecommuniceerd naar de Kamer<sup>4</sup>. Rijkswaterstaat en ProRail laten de reeds geplande aanbestedingen voor aanleg en onderhoud aan infrastructuur doorgaan. Samen met de brancheorganisaties onderzoekt Rijkswaterstaat de mogelijkheden om werkzaamheden die voor latere jaren gepland stonden, naar voren te halen. Een dergelijke mogelijke versnelling komt bovenop het impuls pakket en versnelling van Beheer en Onderhoud in 2020 en 2021 van respectievelijk circa 100 miljoen euro en circa 165 miljoen euro – waartoe vorig jaar besloten is. Ook aan ProRail is verzocht om te kijken naar de mogelijkheden om werkzaamheden naar voren te halen. Zo heeft ProRail werkzaamheden aan de Willemstunnel en de Schipholtunnel naar voren gehaald.

<sup>4</sup> Kamerstukken 35 300 A en 25 295, nr. 86

### *Investeringsimpuls maatschappelijk vastgoed*

Medeoverheden zijn een belangrijke opdrachtgever voor maatschappelijk vastgoed. Met een impuls in 2020 van 50 miljoen euro vanuit het Rijk kan voor 150 tot 250 miljoen euro aan investeringen worden ondersteund in maatschappelijk vastgoed van scholen en sportgebouwen. Het meest effectief is om natuurlijke momenten voor renovatie en groot onderhoud te benutten en daar verduurzaming en energiebesparende maatregelen aan te koppelen. Dat levert efficiencywinst op en voorkomt kapitaalvernietiging. Renovatie en groot onderhoud is arbeidsintensief en levert daarmee een bijdrage aan behoud van werkgelegenheid. Om snel te starten zal gebruik worden gemaakt van de sectorale routekaarten maatschappelijk vastgoed. Om te borgen dat deze subsidie op korte termijn de bouw ondersteunt, zal nog dit jaar een subsidieregeling worden opengezet met als uitgangspunt dat projecten in 2020 starten en in 2021 zijn gerealiseerd.

### Pijler 2 – De bouw moet kunnen doorbouwen

#### *Doorbouwlocaties*

Sommige regio's hebben de afgelopen jaren ervaring opgedaan met flexibel inzetbare capaciteit tussen gemeenten in een regio, waarmee capaciteit en kennis over de plan- en bouwfase wordt gedeeld. Eén van de eerste fases waarin vertraging kan optreden in de woningbouw en gebiedsontwikkeling is in de planfase en in de voorbereiding op de bouwfase. Ik zie dat gemeenten en provincies prioriteit blijven geven aan het behouden van de voortgang in de planvorming en gebiedsontwikkelingen maar dat de beschikbaarheid van voldoende capaciteit en expertise regelmatig een probleem is. De inzet van gemeenten versterk ik daarom door zeker 20 regio's financieel te ondersteunen om flexibele pools van ambtenaren op te zetten met (technische) kennis over planvorming en vergunningverlening, om zo de voortgang in de bredere lokale bouwfase te behouden en versnellen. Zo wordt de fase waar lokaal de eerste vertragingen kunnen ontstaan in gebiedsontwikkelingen aangepakt en vervolgens voorkomen dat woningbouwopdrachten bij marktpartijen afnemen. Met 20 miljoen euro extra in 2020 kunnen bestaande flexpools behouden blijven en verder uitgerold worden over 20 regio's.

#### *Beschikbaar houden van grond*

Woningbouwgrond (bouwrijp, onherroepelijk bestemmingsplan) blijft nog te vaak onnodig ongebruikt. Juist nu we willen voorkomen dat de bouwproductie stilvalt wil ik zorgen dat de woningbouwgrond ook daadwerkelijk tot ontwikkeling komt. Daarom ga ik hierover het gesprek aan met gemeenten om te kijken hoe zij hun eigen grond tot ontwikkeling kunnen brengen en hoe zij diverse privaot- en publiekrechtelijke mogelijkheden kunnen inzetten om braakliggende gronden te voorkomen.

#### *Naar voren halen van bestaande middelen woningbouwimpuls*

Met de woningbouwimpuls wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het versnellen van de woningbouw en de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Daarbij levert de woningbouwimpuls een bijdrage aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het opvangen van de gevolgen van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en draagt het bij aan een kwalitatief goede leefomgeving. Voor de woningbouwimpuls is er 1 miljard euro gereserveerd in de periode tot en met 2023. Van veel regio's hoor ik dat zij ondanks deze bijzondere tijden prioriteit blijven geven aan de

woningbouw en aanvragen klaarmaken voor een Rijksbijdrage uit de woningbouwimpuls. Dit zijn belangrijke signalen die ik kracht bij wil zetten om zo de bouw van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen los te trekken. Daarvoor heb ik de afgelopen tijd bijna 50 zogenaamde Impulskamers georganiseerd, dat zijn overleggen met gemeenten om te komen tot kwalitatief goede aanvragen.

Ik zie dat gemeenten vooral in 2020/2021 een beroep willen doen op impuls gelden. Ik zal daarom de laatste tranche van de woningbouwimpuls naar voren halen zodat daaruit in 2020 50 miljoen extra beschikbaar is. Hierdoor krijgen gemeenten de prikkel om bouwvergunningen spoedig af te blijven geven, snel te starten met de woningbouw, en zo de impact van corona te mitigeren. Met het naar voren halen van het geld wordt beoogd om meer woningen en gebiedsontwikkelingen te starten vanaf 2021.

#### *Tijdelijke stimulans huisvesting kwetsbare groepen*

Goede huisvesting van dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, en overige spoedzoekers is door de coronacrisis nog moeilijker en noodzakelijker geworden in verband met contactbeperkingen. Bij slechtere huisvesting is het risico op verspreiding van het coronavirus groter. Daarom wordt in 2020 50 miljoen euro beschikbaar gesteld vanuit de woningbouwimpuls om de bouw van (flexibele) huisvesting voor deze groepen aan te jagen. De precieze vormgeving onder de woningbouwimpuls zal nog verder worden uitgewerkt. De inschatting is dat hiermee 10.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt aangesloten bij de verschillende bestaande initiatieven die gericht zijn op de positie van kwetsbare groepen, waarbij huisvesting een belangrijke pijler is. Het gaat dan onder meer om het aanjaagteam arbeidsmigranten, de brede aanpak van dak- en thuisloosheid, de stimuleringsaanpak flexwonen (waar de vrijstelling verhuurderheffing onderdeel van uitmaakt), maar ook het actieplan studentenhuisvesting en de inzet om statushouders te huisvesten. Door gebruik te maken van lopende trajecten, bestaand commitment van betrokken partijen en het huidige instrumentarium en doordat ingezet wordt op innovatieve bouwmethoden kan dit tot snelle realisatie leiden. Door bestaande plannen te versnellen levert de stimulans nog dit jaar woningen op zodat de daklozenproblematiek en het tekort aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten effectief wordt bestreden. Op korte termijn zal overleg plaatsvinden met provincies en gemeenten om gezamenlijk in kaart te brengen waar met deze stimulans concreet en op korte termijn versnelling te bereiken is.

#### *Innovatieregeling verduurzaming mobiele werktuigen Bouwsector*

Met de structurele aanpak van de stikstofproblematiek is de innovatieregeling aan de Kamer gecommuniceerd.<sup>5</sup> Deze maatregel – die start in 2020 – ziet toe op gebiedsgerichte pilots voor de komende drie jaar op het gebied van de inzet van schone bouw machines (zero emissie mobiele werktuigen) bij infrastructuur- en (woning)bouwprojecten. Met de regeling steunt het kabinet de voor Nederland vitale sectoren, via een aantal projecten die anders vanwege stikstof vertraging op zouden lopen of wellicht niet gerealiseerd kunnen worden. De maatregel zal direct effect hebben op de pilotprojecten. Voor deze projecten kan het betekenen dat door het gebruik van zero emissie mobiele werktuigen de bouw in de stad dan wel rond een Natura 2000-gebied toch door kan gaan. De mate waarin de inzet en opschaling van zero emissie werktuigen verder zal worden bevorderd, wordt op basis van de uitkomsten van de pilots bepaald.

<sup>5</sup> Kamerstuk 35 334, nr. 82

De corporatiesector is een grote speler op de woningmarkt die een segment bedient waar altijd vraag naar is. De vraag naar betaalbare huurwoningen zal door de coronacrisis de komende tijd mogelijk verder toenemen. Dit maakt woningcorporaties uitermate geschikt om door anticyclisch te investeren de bouwcapaciteit in de sector op peil te houden, zoals ik ook nader toelicht in mijn brief over cycliciteit op de woningmarkt. Hiervoor is wel noodzakelijk dat corporaties meer gaan bouwen. Een belangrijke stap hierin zijn de dankzij de heffingsverminderingen geplande investeringen voor de bouw van 80.000 nieuwe woningen binnen de komende vijf jaar. Ik heb de Kamer geïnformeerd dat met de reeds ingediende aanvragen voor de Regeling vermindering verhuurderheffing nieuwbouw het beschikbare budget van 1 miljard voor de komende 10 jaar is overschreden en het loket voor het indienen van aanvragen op 1 juli sluit.<sup>6</sup> In het bestuurlijk overleg van 13 mei heb ik met AEDES en VNG afgesproken dat we er gezamenlijk voor zorgen dat de bouw van deze woningen wordt aangejaagd, zodat deze plannen ook zo snel mogelijk worden gerealiseerd en planuitval voorkomen wordt. Dit doen we onder meer door het instellen van een taskforce die de voortgang bewaakt en belemmeringen aanpakt. De focus ligt hierbij op de bouw van woningen in 2021 en 2022. In het bestuurlijk overleg met VNG en AEDES van 13 mei hebben we afgesproken dat de maatschappelijke opgave groter is en er daarom meer nieuwbouw nodig is om te zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd. Aan de hand van de beschikbare inzichten bezien we voor de zomer welke verdere afspraken hierbij wenselijk of noodzakelijk zijn.

*Verlenging van aflopende termijnen heffingsverminderingen verhuurderheffing*

De contactbeperkende maatregelen leiden tot een knelpunt voor openstaande voorlopig toegekende heffingsverminderingen in de verhuurderheffing. De wettelijke termijnen voor afronding voor die projecten lopen af. Er zijn signalen dat sommige projecten door de contactbeperkingen vertraging oplopen. Als de heffingsvermindering vervalt zijn deze investeringen (sloop, verduurzaming, nieuwbouw, transformatie) niet meer financieel haalbaar voor corporaties en kunnen projecten alsnog uitvallen. Om dit op te lossen komt er een eenmalige verlenging (met één jaar) van de termijnen voor de verplichte afronding van de aangevraagde heffingsverminderingen voor projecten waarvan de wettelijke termijn verstrijkt in 2020.

*Tijdelijke verhoging vergoeding van isolatiekosten*

Doordat mensen nu meer onzeker zijn over de toekomst of omdat ze een verlies aan inkomen hebben stellen ze soms beslissingen over verduurzaming uit terwijl ze nog wel van plan zijn na de crisis alsnog te verduurzamen. Het stimuleren van verduurzaming in laagconjunctuur helpt om de bouwcapaciteit in crisis op peil te houden en te voorkomen dat straks de arbeidskosten voor verduurzaming onnodig oplopen omdat mensen nu uitstel verdrag vertonen. Daarom verruim ik tijdelijk de regeling Stimulering energiebesparing eigen huis (SEEH-regeling) die is gericht op isolatie. Deze regeling vergoedt nu ongeveer 20% van de kosten voor particulieren. Het subsidiepercentage wordt vanaf 1 juni tot 31 december 2020 tijdelijk verhoogd naar ongeveer 30%<sup>7</sup>. Een tijdelijke verhoging van

<sup>6</sup> Kamerstukken 30 196 en 29 453, nr. 710

<sup>7</sup> Het gaat om forfaitaire bedragen die zijn berekend op basis van gemiddelde investeringskosten per maatregel.

de subsidie op isolatie kan mensen een extra prikkel geven om verduurzaming niet uit te stellen, maar toch te treffen.

### **Tot slot**

De woningbouw en de verduurzaming moeten ook onder de huidige omstandigheden door. Dat vereist dat projecten nu zoveel mogelijk doorgaan, dat de aanvoer van nieuwe plannen op peil blijft, en dat de capaciteit van de bouw beter op peil blijft dan in de vorige crisis. Voor kwetsbare groepen is het bovendien nog belangrijker geworden dat er op korte termijn goede huisvesting komt. Het is belangrijk om nu actie te ondernemen zodat er in 2020 en verder doorgebouwd zal worden. Dat doe ik samen met de partijen in het veld met dit pakket aan maatregelen en de afspraken die we hebben gemaakt in de gemeenschappelijke verklaring «Samen doorbouwen aan Nederland». Ik blijf de situatie samen met het veld monitoren en onderzoek of verdere maatregelen eventueel nodig zijn.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren