

32847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1189 Brief van de minister van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juni 2024

Tot en met 2030 moeten er in Nederland nog 800.000 woningen bij komen. Ik richt mij daarbij niet alleen op nieuwbouw, maar ik kijk ook nadrukkelijk naar het beter benutten van bestaande voorraad. Niet alleen door te splitsen en op te toppen¹ komen er woningen bij, maar ook transformatie van vastgoed naar woningen zorgt jaarlijks voor een grote bijdrage. In de afgelopen tien jaar werden er door transformatie jaarlijks gemiddeld zo'n 10.000 woningen toegevoegd. Hierdoor zijn er in die tijd ongeveer 100.000 woningen gerealiseerd. Door het transformeren naar woningen draag ik ook bij aan het verminderen van leegstand vastgoed wat de vitaliteit van deze plekken in dorpen en steden versterkt. Ook biedt het kansen voor verduurzaming van gebouwen, combinaties zoals tegelijkertijd transformeren en optoppen en zorgt het ervoor dat bestaand vastgoed wordt hergebruikt.

In het programma Woningbouw uit 2022 heb ik de doelstelling geformuleerd om jaarlijks van 10.000 naar 15.000 woningen uit transformaties te groeien.² Om hier invulling aan te geven is in datzelfde jaar het Nationaal Transformatieplan opgesteld waarin wordt ingezet op: het voeren van regie, het vergroten van kennis, expertise en capaciteit, het vergroten van financiële haalbaarheid en het versterken van vitale gebieden in dorpen en steden.³

In deze brief zal ik nader ingaan op de voortgang van de acties van de afgelopen tijd die onder andere voortvloeien uit het Nationaal Transformatieplan, en stilstaan bij verschillende moties en toezeggingen. Met het versturen van deze brief voldoe ik aan de toezegging die ik tijdens het commissiedebat Woningbouwopgave

¹ Kamerstukken II, 2023-2024, 32 847, nr.1183

² Kamerstukken II, 2021-2022, 32 847, nr.878

³ Kamerstukken II, 2021-2022, 32 847, nr.919

en koopsector van 21 maart jl. heb gedaan om u voor de zomer 2024 te informeren over de transformatieaanpak.⁴

Analyse van de transformatie- en leegstandcijfers

Om meer inzicht te krijgen in de huidige cijfers en ontwikkelingen rondom leegstand en transformatie brengt het CBS, in opdracht van BZK, de leegstand en transformatie in beeld. De afgelopen twee jaar is de regelmaat waarmee het CBS hierover rapporteert geïntensiveerd. De leegstandmonitor wordt nu halfjaarlijks gepubliceerd, dit was eerst jaarlijks, en de transformatiemonitor wordt ieder kwartaal gepubliceerd, dit was eerst ook jaarlijks. Met deze cijfers kunnen we gericht transformaties aanjagen en de impact van ons beleid monitoren en indien nodig bijsturen.

Eind 2023 zijn de transformatiecijfers uit de monitor van het CBS bekend gemaakt. In 2022 zijn er circa 9.600 transformatiewoningen bijgekomen. Deze cijfers laten een daling zien van 9% ten opzichte van het jaar eerder (circa 900 minder in absolute aantallen). Door het CBS werd hieruit ook afgeleid dat het aantal woningen in voormalige kantoren met ca. 30% is gedaald terwijl er een stijging is te zien is van het aantal woningen in voormalig maatschappelijk vastgoed zoals zorg- en onderwijspanden van 11%.⁵ Naast stijgende rente en bouwkosten, en andere factoren die de woningbouw in zijn geheel raken zijn er specifiek voor transformatie ook andere oorzaken die een rol spelen:

1. Veel laaghangend fruit is al geplukt;⁶
2. De huisvesting van Oekraïners in leegstaande panden valt veelal buiten statistiek via gedoogfaciliteit en verhuur onder

⁴ TZ202404-178

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/45/transformaties-in-de-woningvoorraad-2022>

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/transformatie-in-cijfers-heden-verleden-en-perspectief>

leegstandswet, waardoor deze panden niet getransformeerd kunnen worden⁷, en

3. Gemeenten kiezen steeds vaker voor sloop van bestaande gebouwen en vervolgens voor nieuwbouw dan voor transformatie, omdat hiermee een veel groter volume gerealiseerd kan worden en gemeenten dit meer toestaan.⁸

Het CBS heeft begin mei jl. ook bericht over de voorlopige transformatiecijfers van 2023. In 2023 zijn er ongeveer 9.200 woningen door transformatie bijgekomen. Deze cijfers laten, hoewel ze nog niet definitief zijn, opnieuw een daling zien van het aantal woningtransformaties. Eind 2024 worden de definitieve cijfers door het CBS inclusief uitgebreide analyse opgeleverd.⁹

Het teruglopen van het aantal transformaties staat haaks op het feit dat er aan de andere kant juist ook sprake is van langdurige leegstand. In 2022 stonden volgens het CBS circa 26.500 van de totale ongeveer 39.600 leegstaande panden¹⁰ een jaar eerder ook al leeg, dat is 67%.¹¹ Dit betekent leegstaande winkels in onze binnensteden; leegstaande kantoren aan de randen van steden, op bedrijventerreinen en langs snelwegen en leegstaand maatschappelijk vastgoed in onze wijken. Leegstand is ongewenst aangezien het gepaard kan gaan met verpaupering en sociaaleconomische neergang in gebieden. Tegelijkertijd biedt het kansen voor transformatie, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid, waarbij behoud van voldoende mogelijkheden voor werkgelegenheid niet uit het oog verloren dient te worden. Uit de voorlopige cijfers van het CBS over 2023 blijkt dat het aantal leegstaande panden (niet zijnde woningen) ongeveer gelijk is met 2022, te weten 40.200. Hoeveel procent daarvan langdurig

⁷ Uit een informele rondgang langs enkele gemeenten kwam dit ook als mogelijke oorzaak naar voren.

⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/transformatie-in-cijfers-heden-verleden-en-perspectief>

⁹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/18/transformaties-in-de-woningvoorraad-eerste-t-m-vierde-kwartaal-2023>

¹⁰ Het gaat om panden die geen woning zijn. Een pand kan uit meerdere verblijfsobjecten bestaan.

¹¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2022/50/landelijke-monitor-leegstand-2022>

leegstaat wordt eind 2024 bekend gemaakt, wanneer de definitieve leegstandcijfers van 2023 worden opgeleverd.¹²

Om leegstand tegen te gaan is geanalyseerd hoe de bestaande Leegstandwet met bijbehorende leegstandverordening ingezet kan worden om het aantal transformaties te vergroten. Gemeenten kunnen een leegstandverordening opstellen, waarmee ze eigenaren van vastgoed kunnen eisen dat ze leegstand melden om vervolgens een verplicht gesprek met hen te voeren hoe deze leegstand op te heffen bijvoorbeeld door transformatie. Hoewel de gemeente transformatie niet af kan dwingen op grond van de Leegstandwet kan zij als laatste stap wel een huurder voordragen conform de bestemming van het leegstaande pand. Circa twintig gemeenten maken nu gebruik van een leegstandverordening. Hoewel ik gemeenten niet wil verplichten een leegstandverordening vast te stellen, vind ik het wel van belang dat zij, indien van toepassing, actief met het bestrijden van leegstand bezig zijn. Daarom ben ik voornemens om met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting van gemeenten te verlangen dat zij in het volkshuisvestingsprogramma een integraal kwantitatief beeld van de leegstand schetsen, uitgesplitst naar de aard van het vastgoed. Ook zal in het volkshuisvestingsprogramma duidelijk naar voren moeten komen of er een leegstandsverordening is in de gemeente en welke instrumenten in dat geval door de gemeente wordt ingezet. Gemeenten die geen leegstandsverordening hebben dienen te beschrijven welke andere middelen zij inzetten om leegstand te bestrijden. Tijdens het debat over de Staat van de Volkshuisvesting op 27 september 2023 heb ik aan de heer Grinwis¹³ toegezegd voor het einde van dit jaar een evaluatie van de Leegstandwet naar de Tweede Kamer te zenden. In hoeverre de Leegstandwet bijdraagt aan transformatie van vastgoed en de (on)mogelijkheden van een leegstandbelasting worden daarin meegenomen.

Stand van zaken uitvoering acties Nationaal Transformatieplan

Transformaties als onderdeel van de regie-aanpak

¹² <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/18/voorlopige-leegstandscijfers-van-vastgoed-1-januari-2024>

¹³ TZ202310-003

Om de regie te versterken is de afgelopen jaren ingezet op het maken van afspraken met medeoverheden over het aantal te bouwen woningen en voorzieningen, de gewenste hoeveelheid, het tempo en de betaalbaarheid. Hier vloeien de 35 woondeals uit voort die de afgelopen jaren zijn gesloten. In deze woondeals zijn afspraken gemaakt om inzicht te krijgen in de transformatieopgave en om het belang van transformaties aan te geven.

In het kader van de verrijking van de woondeals worden deze afspraken geconcretiseerd door aanvullende afspraken met de woondealregio's over de aanpak van de leegstand en het aanjagen van transformaties naar woningen of mixed use te maken. Zo stimuleer ik, mede n.a.v. de motie Boulakjar c.s., via de verrijking van woondeals de komende tijd dat gemeenten harde afspraken maken met vastgoedeigenaren om kantoren om te bouwen tot woningen.¹⁴ Indien nodig kunnen we ook de regionale versnellingstafels, waar niet alleen overheden maar ook marktpartijen aan tafel zitten, op projectniveau inzetten. Daarbij bespreek ik aan de woondealtafel de voortgang en programmering van alle nieuw toe te voegen woningen. Met een aantal regio's in o.a. Limburg en Noord-Brabant voer ik gesprekken over wat we nog meer kunnen doen om meer transformaties te bewerkstelligen, kansen te benutten en belemmeringen weg te nemen. Uiteraard worden bestaande instrumenten en bijvoorbeeld ondersteuning van het Expertteam Woningbouw hierbij aangeboden. De komende tijd blijf ik in gesprek via o.a. de bestuurlijke overleggen om te onderzoeken welke knelpunten er bij gemeenten kunnen worden weggenomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de toezegging aan de Tweede Kamer om in te gaan op de manier waarop transformatie onderdeel van de woondeals en de versnellingstafel kan worden.¹⁵

Inzet van het Rijksvastgoedbedrijf

Met de inzet van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) draagt ik bij aan het versterken van de uitvoeringskracht van transformaties. Dit doet het RVB onder andere door verkoop van rijksvastgoed en het transformeren van vastgoed voor maatschappelijke doelen. Het RVB heeft de afgelopen jaren veel overtollig rijksvastgoed

¹⁴ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1009

¹⁵ Kamerstukken II, 2022-2023, 32 847, nr. 1077

verkocht. Overtollig vastgoed zijn bestaande gebouwen en gronden die niet langer nodig waren voor de taken waarvoor ze waren aangeschaft en/of gebouwd en die ook niet elders binnen het Rijk ingezet konden worden. Tussen 2017 en 2023 heeft het RVB 30 gebouwen en complexen verkocht die tot woningen zijn of worden getransformeerd, soms met nieuwbouw naast de aanwezige gebouwen op het verkochte terrein. In de verkochte gebouwen en complexen zijn naar schatting ca. 10.000¹⁶ woningen ontwikkeld, in ontwikkeling of in planvorming waarvan ongeveer 20 procent is opgeleverd. Een aantal bekende voorbeelden zijn: voormalige gevangenissen (Bijlmer Bajes, Amsterdam/ Koepelgevangenissen, Arnhem en Haarlem), voormalige kantoren (CBS, Voorburg/ Ministerie V&W, Den Haag/ Ministerie SZW, Den Haag) en voormalige Defensierterreinen (Hembrugterrein, Zaandam). Daarnaast biedt het RVB ook expertise aan gemeenten voor het transformeren van (rijks)gebouwen voor het realiseren van huisvesting van aandachtsgroepen. Het RVB heeft ruime ervaring met de publiek-private samenwerking om vastgoed te transformeren, waaronder ook de financiële (on)haalbaarheid bij transformaties. Het snel transformeren van (rijks)vastgoed naar woningen voor aandachtsgroepen blijkt uitdagend. Samen met een aantal gemeenten en woningbouwcorporaties onderzoekt het RVB diverse panden die getransformeerd kunnen worden. Op basis van de opgedane ervaring met deze panden bekijkt het RVB in opdracht van BZK de vervolgmogelijkheden.

Kennis, expertise en capaciteit vergroten

Het vergroten van kennis en expertise is voor de uitvoeringskracht van groot belang. Hiermee zorg ik ervoor dat meer personen aan de slag kunnen met transformaties en er meer deskundigheid ontstaat. Dat neemt niet weg dat er vermoedelijk ook meer capaciteit bij medeoverheden nodig is.

In 2023 is het Nationaal transformatieloket bij het RVO ingericht.¹⁷ Dit loket ondersteunt gemeenten, provincies,

¹⁶ Cijfers gebaseerd op gerealiseerde woningen en een prognose o.b.v. de op moment van verkoop door het RVB aan (in de meeste gevallen) marktpartijen ingediende plannen. Deze kunnen nadien nog wijzigen.

¹⁷ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/nationaal-transformatie-loket>

woningbouwcorporaties en initiatiefnemers door kennis en expertise te delen. Via dit loket kan het Expertteam Woningbouw worden ingeschakeld om overheden en corporaties concreet verder te helpen. Er worden handreikingen ontwikkeld, zo is onlangs het werk *Transformatie en ruimtelijk beleid*¹⁸ opgesteld. Daarnaast wordt in 2024 gewerkt aan nieuwe handreikingen op thema's die in de praktijk vaak een knelpunt vormen, zoals bouwkundige- en geluidseisen. Evenals panden die in gebieden liggen die lastiger te transformeren zijn, zoals bedrijventerreinen en kantorenparken. De focus ligt hierbij op transformatie naar woningen in het betaalbare segment.

In maart jl. is het boek *Transformatie naar woningen* van de TU Delft gepubliceerd.¹⁹ Dit is de opvolger van het werk *Transformatie van kantoorgebouwen* uit 2007. Het werk behandelt transformatie van verschillende soorten vastgoed naar woningen en geeft inzicht in de haalbaarheid van transformatie en verschillende duurzaamheidsaspecten. Daarnaast geven verschillende praktijkexperts een inzicht in hun eigen perspectief op transformatie. Het boek beoogt kennis te delen over transformatie van bestaand vastgoed naar woningen en is mede door subsidie van het ministerie van BZK tot stand gekomen.

In het kader van het Programma Stedelijke Transformatie heb ik ook bijgedragen aan de nieuwe Leergang Stedelijke transformaties voor professionals. Zij kunnen zich gedurende twaalf weken verdiepen in de transformatieopgave, verschillende sturings-, organisatie- en financieringsvormen en de nieuwverworven kennis direct toepassen in hun eigen praktijk.²⁰

Inzet van bestaande financiële instrumenten om de financiële haalbaarheid te vergroten

Er zijn diverse regelingen en instrumenten die kunnen bijdragen aan de financiële haalbaarheid van vastgoed- en gebiedstransformaties, waaronder Woningbouwimpuls,

¹⁸ <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2023-10/NTLRV0-Transformatie-en-ruimtelijk-beleid.pdf>

¹⁹ <https://bookrxiv.com/index.php/b/catalog/book/42>

²⁰ <https://stedelijketransformatie.nl/bijeenkomsten/nieuwe-leergang-stedelijke-gebiedstransformatie>

Startbouwimpuls, Volkshuisvestingsfonds, Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, de Impulsaanpak winkelgebieden en de Transformatiefaciliteit. De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, de Impulsaanpak winkelgebieden en de Transformatiefaciliteit richten zich specifiek op transformatie dan de andere regelingen.

In de afgelopen jaren zijn twee regelingen ontwikkeld voor gemeenten die in korte tijd snel meer woningen willen realiseren. De eerste regeling betrof een eenmalige aanvraagmogelijkheid met een budget van € 100 miljoen waarmee ruim 8.000 flex- en transformatiewoningen worden ondersteund. In aanvulling daarop is € 282 miljoen beschikbaar voor de stimuleringsregeling 2023 waarmee in de periode 2023-2026 circa 36.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze regeling kent jaarlijks meerdere aanvraagmomenten, zodat gemeenten beter in staat zijn op een passend moment in de planvorming aan te vragen. De eerste toekenningen hebben in maart 2024 plaatsgevonden. De eerste tranche draagt bij aan 2.643 flex- en transformatiewoningen. De tweede aanvraagperiode is onlangs op 15 mei gesloten, en de beoordeling vindt momenteel plaats. Naar verwachting zal een derde aanvraagperiode in september opengesteld worden.²¹

De Impulsaanpak maakt het mogelijk om op lokaal niveau in binnenstedelijke winkelgebieden integrale herstructurerings- en transformatieprojecten van de grond te krijgen, waarbij zowel de openbare ruimte als de bestaande bebouwing, plint en ook de bovenliggende woonlagen, wordt aangepakt. Publiek-private samenwerking is daarbij een harde voorwaarde. Dit zorgt niet alleen voor minder (lege) winkelpanden en meer groen, maar levert ook veel woonruimte op. In totaal is er in de eerste drie tranches 167.000 aan m² woonruimte toegevoegd. Door op te toppen, leegstaande verdiepingen boven winkels te benutten en door sloop- en nieuwbouw, maar ook door leegstaande winkelpanden te benutten. Volgens berekeningen kunnen in alle winkels die op dit moment leegstaan zo'n tienduizend woningen worden gerealiseerd. In potentie komen daar jaarlijks naar schatting drie- à vierduizend woningen bij als de trend in leegstand

²¹ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1161

zich doorzet.²² De laatste tranche met een budget van €22 miljoen staat open van 21 mei tot 1 juli 2024.

De Transformatiefaciliteit financiert de voorfase²³ van transformatieprojecten door het verstrekken van geldleningen aan ontwikkelaars en is sinds 2019 operationeel. Het is daarmee geen subsidieregeling zoals de woningbouwimpuls maar een financieringsinstrument. Het is ook bedoeld om aanvullend financiering of subsidie aan te trekken, niet zijnde van het Rijk, en op korte termijn woningbouw te realiseren op transformatielocaties die niet vanzelf op gang komen. De Transformatiefaciliteit heeft een revolverend karakter. Beoogd wordt dat vanuit het uitgeleende geld dat terugkomt opnieuw geldleningen worden verstrekt. De faciliteit is begonnen met €38 miljoen, in 2021 is €20 miljoen toegevoegd en in 2022 is nogmaals subsidie uitgekeerd ter waarde van €22 miljoen. In totaal is hiermee in de loop der jaren door het ministerie € 80 miljoen aan subsidie uitgekeerd aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), die het instrument beheert en uitvoert. Eind eerste kwartaal 2024 worden er in totaal door de Transformatiefaciliteit 33 projecten ondersteund waardoor de bouw van circa 6.800 woningen mogelijk worden gemaakt.

Bij deze brief (bijlage 2) zijn ook de uitkomsten van de evaluatie naar de Transformatiefaciliteit toegevoegd. Ik heb laten onderzoeken of de inzet van het instrument voldoende effectief is en in welke mate de faciliteit bijdraagt aan het sneller toevoegen van meer woningen in transformatiegebieden. Daarnaast heb ik ook gevraagd naar verbetermogelijkheden.

De Transformatiefaciliteit heeft twee hoofdoelen: sneller en meer woningen realiseren. Uit de evaluatie blijkt dat de Transformatiefaciliteit ervoor zorgt dat woningen sneller worden gerealiseerd. De Transformatiefaciliteit versnelt voor een ontwikkelaar het vinden van financiering, ook door de proactieve werkwijze van SVn. Daarmee wordt de voorfase mogelijk verkort en daardoor minder kostbaar, wat ervoor zorgt dat meer geld

²² <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2023-10/NTLRV0-Transformatie-en-ruimtelijk-beleid.pdf>

²³ De fase in de projectontwikkeling die loopt van het initiatief tot en met de eventuele bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning die onherroepelijk is geworden.

beschikbaar is voor het daadwerkelijk ontwikkelen van woningen. Voor enkele onderzochte projecten geldt dat deze volgens de ontwikkelaar niet van de grond waren gekomen zonder financiering door de Transformatiefaciliteit. Deze resultaten laten mij zien dat we met de Transformatiefaciliteit een goed werkend middel in handen hebben dat ertoe leidt dat er meer en met name sneller woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast vind ik het ook positief dat uit de evaluatie blijkt dat het instrument de komende jaren waarschijnlijk relevant blijft. Verder komt ook naar voren dat het revolverende karakter van het instrument goed werkt. Zo wordt het uitgeleende geld weer afgelost en de financiële resultaten zijn positief. Onlangs heb ik signalen van SVn ontvangen dat belangstelling voor de faciliteit flink is toegenomen. Het aantal concrete aanvragen gaat op dit moment hard en er worden veel leningen verstrekt. Dat vind ik positief, want dit betekent dat ontwikkelaars en financieel adviseurs/intermediairs steeds meer de weg naar de faciliteit hebben gevonden en dat het doel van dit instrument bediend wordt. Dit onderstreept ook de bevindingen uit de evaluatie Transformatiefaciliteit dat we een goed werkend middel in handen hebben waar behoefte aan is. Vanwege de grote belangstelling heeft SVn het loket helaas tijdelijk moeten sluiten. Ik zeg hierbij nadrukkelijk dat het om een tijdelijke situatie gaat. Alle middelen uit de Transformatiefaciliteit zullen binnenkort zijn ingezet. Het loket kan weer open zodra er door aflossingen en rente weer voldoende middelen terugvloeien danwel als wordt besloten om extra subsidie te verstrekken aan SVn waarmee de reikwijdte van het instrument wordt vergroot.

Tot slot worden ook een aantal verbetermogelijkheden in het rapport aangereikt, zoals meer flexibiliteit met betrekking tot de aflossingstermijn, het verhogen van het maximale financieringsbedrag per project en inzetten op een grotere bekendheid van de Transformatiefaciliteit. De komende tijd ga ik met SVn in gesprek om te kijken naar deze verbetermogelijkheden en de uitkomsten van de evaluatie om te bezien of de faciliteit moet worden aangepast.

Vitale gebieden in dorpen en steden versterken

Het transformeren van leegstaand vastgoed naar woningen zorgt er niet alleen voor dat de voorraad wordt vergroot, maar transformatie van vastgoed biedt ook kansen om de leefbaarheid in gebieden van dorpen en steden te versterken. Met het toevoegen van een woonfunctie, waarbij een goede functiemenging een uitgangspunt is, kan de levendigheid worden vergroot. Hierdoor wordt de negatieve spiraal die leegstand vaak met zich meebrengt doorbroken. Daarom is de afgelopen jaren hier ook sterk op ingezet met onder andere een City Deal, het Programma Mooi Nederland, de Impulsaanpak Winkelgebieden en transformatie van erfgoed.

Op 14 juni 2023 is in Groningen de City Deal 'Dynamische Binnensteden - Regie op transformatie' ondertekend door tien steden, drie departementen (BZK, EZK en JenV) en drie platformorganisaties. Zij gaan in de periode 2023-2027 samen aan de slag voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige binnenstad. Inmiddels is de City Deal bijna een jaar onderweg en is een aantal projecten van start gegaan. Een daarvan onderzoekt de mogelijkheden voor de intensivering van (winkel)panden, waaronder het vergroten van de mogelijkheden voor wonen boven winkels. Andere City Deal projecten beogen bij te dragen aan het versnellen van de transformatieopgave. Via een soort handboek worden de handelingsperspectieven van de (gemeentelijke) overheid en diverse typen marktpartijen in begrijpelijke taal uitgelegd. Geleerde lessen uit het recente verleden worden samengebracht in een toolbox ten behoeve van de efficiënte aanpak van transformaties. Tot slot wordt de interesse bij grote institutionele beleggers gepeild om bijvoorbeeld via een landelijk binnenstadsfonds transformaties (eerder) haalbaar te maken.

Het Programma Mooi Nederland richt zich op het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit bij de inpassing van de verschillende ruimtelijke opgaven. De drie handreikingen voor het perspectief Leefbare steden en regio's die april jl. met de Voortgangsbrief *Regie op de Ruimtelijke ordening* aan uw Kamer zijn aangeboden, gaan in op hoe ruimtelijke kwaliteit in de stedelijke context kan worden gerealiseerd, te weten: Groene en gezond leven in de stad, de Transformatie van naoorlogse

woonwijken en Stedelijke knooppunten.²⁴ Het toevoegen van woningen, voorzieningen en werkgelegenheid wordt hierin in samenhang gebracht met de andere ruimtelijke opgaven, zoals klimaatadaptatie, de mobiliteits- en energietransitie. Leefbaarheid en het realiseren van sterke gemeenschappen is daarin een belangrijk aandachtspunt. In het Programma Mooi NL zullen we verder werken aan de koppeling van fysieke opgaven (waaronder transformatieopgaven) met de sociale thema's, zoals zorg, voorzieningen en sociale cohesie.

In de afgelopen jaren zijn winkelgebieden behoorlijk veranderd. De eerder in deze brief beschreven Impulsaanpak winkelgebieden speelt hierop in door de transformatie van binnenstedelijke winkelgebieden te stimuleren. Transformatie van vastgoed naar woningen biedt niet alleen een kans om de voorraad uit te breiden en leegstand tegen te gaan, maar is ook een kans om een positieve impuls te geven aan een gebied doordat er meer draagvlak voor voorzieningen ontstaat. Het biedt ook een kans om een goede functiemix en andere doelen te realiseren zoals vergroening, klimaatadaptie en duurzaamheid. Ook neemt de sociale controle toe als meer personen in de binnenstad gaan wonen.

Erfgoedwaarden dragen bij aan een herkenbare en toekomstbestendige woonomgeving. Bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kunnen initiatiefnemers daarom een aanvraag doen voor de Herbestemmingsregeling. Deze subsidie is beschikbaar voor haalbaarheidsonderzoek voor herbestemming en verduurzaming, en wind- en waterdichtmaatregelen van monumenten. Het Nationaal Restauratiefonds biedt daarnaast een laagrentende Restauratiefonds-hypothec en aanvullende financiering aan om herbestemming van monumenten te stimuleren. Het Rijk ondersteunt verder het Fonds Religieus Erfgoed. Dit fonds zorgt ervoor dat religieus erfgoed met respect voor de historie en oog voor de toekomst wordt getransformeerd. Religieus erfgoed is voor dorpen, wijken en gemeenschappen een kenmerkend onderdeel van de leefomgeving. Nederland heeft in totaal 7.100 gebedshuizen, op termijn verliezen 1.700 van deze

²⁴ Kamerstukken II 2023/24, 34 682, nr. 191

gebouwen hun functie en komt het vraagstuk van herbestemming aan de orde.

Gezamenlijke agenda om transformaties te bevorderen en te versnellen

De door het CBS geconstateerde daling van het aantal woningtransformaties kan een incident zijn en daarmee de lijn volgen van de dip in de woningbouw vanwege economische omstandigheden. Maar hoe dan ook is, ondanks alle inspanningen van partijen, de groei naar 15.000 woningen door transformatie per jaar nog niet in zicht.

Dit is aanleiding geweest om met marktpartijen, overheidsorganisaties en kennis- en onderzoeksinstellingen een gezamenlijke 'versnellingsagenda' op te stellen met als doel hier een extra impuls aan te geven. De agenda is gebaseerd op een analyse van kansen en knelpunten die zijn vertaald naar vier doelen:

- 1. Naar een sluitende businesscase:** meer inzicht in de financiële haalbaarheid van transformatieprojecten (businesscases) en de (on)mogelijkheden van (voor)financiering van transformatieprojecten helpt om het aantal transformatieprojecten te vergroten. De kennis van de gemeente, vastgoedeigenaar, ontwikkelaar en de belegger is hierbij essentieel. Zodat we met elkaar kunnen werken aan gunstiger klimaat voor haalbare transformaties naar (betaalbare) woningen en mixed use.
- 2. Kennis vergroten en innovaties stimuleren:** het blijkt dat ondanks de inspanning die hierop al is geleverd kennis met betrekking tot transformatie vaak ontbreekt of dat de aanwezige kennis niet alle partijen bereikt. Ook zijn er nieuwe innovaties op het gebied van transformatie waar niet iedereen van op de hoogte is en liggen er kansen om onderzoek te doen naar nieuwe toepassingen en mogelijkheden.
- 3. Samen versnellen van de planvormingsfase:** concrete gebieds- en vastgoedtransformaties komen tot stand door intensieve samenwerking tussen (lokale) overheden en private partijen. Om tot versnelling te komen moeten deze

partijen elkaar vroeg in het transformatieproces zien te vinden. Idealiter benaderen deze partijen elkaar al in de fase voordat leegstand optreedt om met elkaar de toekomstige invulling van het pand en de omgeving te verkennen. Daarbij is het winst als personeelscapaciteit niet overbodig wordt belast, maar wordt gewerkt aan harmonisatie van beleidsregels en goede richtlijnen.

- 4. Ruimtelijke kwaliteit vergroten:** zowel gebieds- als gebouwtransformaties bieden een kans om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Dit betekent aandacht voor de leefbaarheid in een transformatiegebied, het voorkomen van leegstand en de inzet van ruimtelijk ontwerp om de verschillende functies in het gebied (wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, groen, water, energie) beter in samenhang te laten functioneren.

Vervolgens is op basis van de vier hierboven genoemde doelen een agenda opgesteld met voorgestelde acties om de knelpunten aan te pakken en kansen te benutten. Hiermee wordt gestimuleerd dat er sneller en meer getransformeerd wordt, en daardoor zowel de woningvoorraad vergroot wordt als de vitaliteit van gebieden in steden en dorpen versterkt wordt. De volledige versnellingsagenda en bijbehorende concreet uitgewerkte acties vindt u in bijlage 1. Met het opstellen van de versnellingsagenda kom ik tegemoet aan de toezegging, die ik in de Kamerbrief Versnelling Woningbouw heb gedaan om met alle betrokken partijen samen te werken en uitvoeringskracht te bereiken, en de Tweede Kamer over de voortgang te rapporteren. Mijn voorstel is om uw Kamer in de toekomst periodiek mee te nemen in de voortgangsrapportage programma Woningbouw die jaarlijks verschijnt.²⁵

Tot slot

Transformatie van vastgoed naar woningen levert jaarlijks een substantiële bijdrage aan de totale voorraad. Met de huidige inzet en de acties uit de versnellingsagenda hoop ik de uitvoeringskracht in het land te versterken. De komende tijd zal ik mij daarom samen met alle betrokken partijen blijven inzetten om meer en sneller transformatiewoningen te realiseren.

²⁵ Kamerstukken II, 2021-2022, 32 847, nr. 919

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge