

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 725 Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 februari 2021

Op 23 november 2020 heb ik het loket voor de tweede tranche van de Woningbouwimpuls gesloten. De eerder door mij ingestelde onafhankelijke Toetsingscommissie heeft zich sindsdien gebogen over de 53 aanvragen die voor deze tweede tranche zijn ingediend. Met deze brief informeer ik u over de uitkomsten van het doorlopen beoordelingsproces. De aanbiedingsbrief van de Toetsingscommissie met haar advies en een toelichting op de wijze van beoordelen is als bijlage I bij deze brief gevoegd¹.

Op basis van het unanieme advies van de commissie heb ik besloten een totale bijdrage van € 266 mln. inclusief btw toe te kennen aan 30 projecten en zo een bijdrage te leveren aan de (versnelde) realisatie van 44.666 woningen, waarvan circa 67% betaalbaar. Ik ben verheugd dat het opnieuw is gelukt om in korte tijd een zorgvuldig beoordelingsproces te doorlopen en de realisatie van deze aantallen woningen binnen handbereik te brengen. Hiermee ondersteun ik de betrokken decentrale overheden en trekken wij samen op om het woningtekort terug te dringen en zoveel mogelijk door te bouwen ondanks de coronacrisis. Over deze inzet, en de bredere inzet op het terrein van bouwen en wonen, heb ik u 8 december jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 701) per brief geïnformeerd.

Doelstellingen woningbouwimpuls

Ondanks de realisatie van gemiddeld 75 duizend woningen per jaar over de afgelopen jaren (2016-2019) is het woningtekort in deze periode verder toegenomen. In mijn brief van 8 december heb ik uiteengezet hoe onder andere de gevolgen van de stikstofproblematiek en de contactbeperkende maatregelen daar een rol in hebben gespeeld. Dit betekent dat het voor starters en mensen met een laag- of middeninkomen nog steeds moeilijk is om een betaalbare woning te vinden.

In 2019 heeft het kabinet € 1 miljard euro beschikbaar gesteld voor de Woningbouwimpuls met als doel om versneld meer en meer betaalbare woningen te bouwen voor starters en mensen met een laag of middeninkomen. Op basis van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 kunnen de beschikbare middelen als specifieke uitkeringen toegekend worden aan gemeenten met woningbouwlocaties die een publiek financieel tekort kennen. Hiermee kunnen deze locaties financieel haalbaar gemaakt worden en voor woningbouw beschikbaar komen. Op deze wijze heb ik in de eerste tranche € 335 mln. inclusief btw beschikbaar gesteld voor de realisatie van 51.021 woningen, waarvan ca. 65% betaalbare woningen.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Uitkomsten tweede tranche van de woningbouwimpuls

De toetsingscommissie heeft in haar advies 30 aanvragen positief beoordeeld. De totaalsom van deze aanvragen overschreed het voor de tweede tranche beschikbaar gestelde maximum van € 225 mln. Met het oog op het toegenomen woningtekort en vanwege het belang om zoveel mogelijk door te bouwen tijdens de coronacrisis heb ik besloten alle 30 positief beoordeelde aanvragen te honoreren. Zodoende heb ik het uitkeringsplafond van de tweede tranche opgehoogd tot € 266 mln. inclusief btw.

De aanvragen die nu nog niet positief zijn beoordeeld kunnen uiteraard opnieuw een aanvraag indienen voor een volgende tranche. De Toetsingscommissie verwacht dat een flink aantal van deze projecten met een relatief geringe aanpassing wel kansrijk zijn. Er is dus nog steeds een grote potentie aan projecten en omgekeerd een grote behoefte aan de Woningbouwimpuls als instrument. Van gemeenten krijg ik ook signalen dat de voorbereidingen voor een aanvraag voor een volgende tranche al in volle gang zijn.

Vanuit mijn departement zal, zowel voor de aanvragen die nu nog niet positief zijn beoordeeld als voor nieuwe aanvragen, zoveel mogelijk ondersteuning worden geboden om de kans op een positief advies te vergroten en daarmee het tempo in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties te maximaliseren.

In bijlage II² bij deze brief treft u een factsheet aan met kenmerken van de tweede tranche. Een aantal van deze kenmerken zal ik in deze brief nader uitlichten. Ik doe dit generiek, globale informatie over de individuele projecten is op korte termijn via de website www.woningmarktbeleid.nl en via www.RVO.nl beschikbaar.

Bij de meeste projecten verwacht ik met de bijdrage zowel te versnellen als te zorgen voor meer of een hoger aandeel betaalbare woningen. Samen met de resultaten van de eerste tranche wordt de doelstelling ruimschoots gehaald om met de Woningbouwimpuls de bouw van 65.000 woningen te versnellen. Tegelijkertijd heeft het verder oplopen van het woningtekort en de hoge bevolkingsprognose van het CBS, de urgentie om te versnellen, sinds de introductie van de Woningbouwimpuls, nog verder vergroot. Om die reden streef ik ernaar om de (nog) beschikbare middelen zo snel mogelijk en zo effectief mogelijk in te zetten om de woningbouw extra aan te jagen.

Kenmerken van de tweede tranche

In de bijlagen³ treft u een overzicht aan van de 30 projecten verspreid over het land, waaraan ik in deze tweede tranche een bijdrage heb toegekend. Net als de eerste tranche bevinden de projecten zich verdeeld over heel Nederland. Komende periode zal ik in gesprek treden met regio's die zowel in de eerste, als tweede tranche een relatief laag aantal positieve beoordelingen hebben gekregen. Inzet van die gesprekken is om te verkennen wat de betreffende regio's kunnen doen om hun kansen in een volgende tranche te vergroten.

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Het type projecten dat in aanmerking komt voor een bijdrage is eveneens divers. Een elftal projecten betreft de transformatie van bedrijventerreinen. Door middel van de tweede tranche kunnen zeven stationsomgevingen verdicht worden en drie stadscentra. Er wordt bijgedragen aan verdichting van twee bestaande woonwijken (in combinatie met herstructurering). Tot slot worden er drie uitleglocaties versneld en vier verouderde kantoorgebieden getransformeerd.

Van de 30 projecten maken er zeven deel uit van de 14 gebieden, die geïdentificeerd zijn in het kader van de NOVI, waar het kabinet meer regie op verstedelijking wil nemen (zie Kamerstuk 34 682 nr. 53).

De geselecteerde projecten kennen een gezamenlijk publiek tekort van circa € 567 mln. exclusief btw, oftewel ruim € 12.691 per te realiseren woning. Vanuit medeoverheden wordt 60% van het publieke tekort gefinancierd en vanuit de Woningbouwimpuls €226 mln. exclusief btw. Dit is €5.058,- euro per gerealiseerde woning.

De oorzaken van de tekorten zijn divers. In alle gevallen spelen verminderde grondopbrengsten of verminderde opbrengsten uit kostenverhaal door de inzet op betaalbare woningen een rol. Daarnaast zijn er bij alle projecten publieke maatregelen noodzakelijk om de locatie voor wonen geschikt te maken. Het gaat dan veelal om investeringen in de infrastructurele ontsluiting van de projecten, de inrichting van de openbare ruimte, uitplaatsing van bedrijvigheid of saneringskosten. Bij vijf projecten dragen maatregelen tegelijk bij aan het (noodzakelijk) verlagen van de stikstofdepositie in de omgeving.

De betaalbare woningen waaraan wordt bijgedragen bestaan uit 44% sociale huurwoningen (waarvan 87% door corporaties), circa 26% middenhuurwoningen en 31% koopwoningen onder de NHG kostengrens. Tevens worden er 1.100 tijdelijke woningen gerealiseerd. Dankzij deze diversiteit worden veel verschillende doelgroepen bediend. Gemeenten hebben verschillende maatregelen getroffen om de woningen ook langjarig voor het betaalbare segment en de doelgroepen te behouden.

Conform de voorwaarden van de Woningbouwimpuls start de bouw van de eerste woningen in alle gehonoreerde projecten uiterlijk in 2023. Omdat het veelal om grote en complexe bouwlocaties gaat, kunnen door onvoorziene omstandigheden gemakkelijk vertragingen ontstaan. Het voorkomen dan wel beperken van vertraging is in zulke situaties van belang. Ik blijf daarom met gemeenten in gesprek over de projecten en verwacht ook van gemeenten dat zij mij bij dreigende vertraging proactief informeren. Waar nodig zal ik gemeenten met expertise ondersteunen.

Vervolg

Ik vind het positief om te kunnen constateren dat het gemeenten opnieuw gelukt is om bij het merendeel van de ingediende projecten tot kwalitatief goede aanvragen te komen die de zorgvuldige, externe toetsing hebben kunnen doorstaan. De projecten die in deze tranche als onvoldoende beoordeeld zijn, kunnen, waar nodig

met enige aanpassingen, opnieuw kansrijk zijn voor een volgende ronde. Ik blijf daarom ook met deze gemeenten in gesprek.

Om, in samenwerking met de decentrale overheden, de strijd tegen het woningtekort voort te zetten en door te bouwen tijdens de coronacrisis, is het van groot belang om snel duidelijkheid te geven over het volgende aanvraagtijdvak voor de Woningbouwimpuls. Op dit moment worden de resultaten van de eerste en tweede tranche geëvalueerd. De resultaten van deze evaluatie zal ik betrekken bij de vormgeving van een derde tranche. Voor deze derde tranche resteert circa €250 mln., daarna zijn de middelen voor de Woningbouwimpuls uitgeput. Ik verwacht uw Kamer in maart te kunnen informeren over de uitkomsten van de evaluatie en het aanvraagtijdvak van de derde tranche voor de Woningbouwimpuls.

Met de beschreven resultaten van deze tweede tranche en het perspectief op de derde tranche van de Woningbouwimpuls zet ik mij onverminderd in om in het hele land in te lopen op het woningtekort en meer betaalbare woningen te realiseren. Afsluitend wil ik de Toetsingscommissie bedanken voor haar inzet om wederom in korte tijd een enorme hoeveelheid aanvragen te doorgronden en te beoordelen.

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