

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1050

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 juni 2023

Om de woningnood in Nederland onverminderd aan te pakken, is de Woningbouwimpuls (Wbi) voortgezet. Met de Woningbouwimpuls stimuleer ik het sneller bouwen van meer betaalbare woningen in projecten die voor gemeenten onrendabel zijn. Hiermee creëer ik ook meer zekerheid over een continue bouwstroom in een tijd dat de financiële omstandigheden voor de gebiedsontwikkelingen moeilijker zijn geworden, met name voor de korte termijn.

De urgentie om de krachten te bundelen met medeoverheden en om door te bouwen aan voldoende passende woningen neemt verder toe. Te veel mensen kunnen op dit moment geen passende woning vinden, terwijl wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk een eerste levensbehoefte is. Door gemeenten (financieel) te ondersteunen kunnen er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd en lopen we in op het woningtekort. Dit draagt bij aan de opgave uit het programma woningbouw, van de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Met de Woningbouwimpuls kan ik bijdragen aan de realisatie van deze 900.000 woningen.

In deze Kamerbrief informeer ik u over de uitkomsten van de vijfde tranche van de Woningbouwimpuls en geef ik een doorkijk naar het vervolg.

Uitkomsten vijfde tranche Woningbouwimpuls

Het loket voor de vijfde tranche van de Woningbouwimpuls is gesloten op 31 maart 2023. Er zijn 42 aanvragen ingediend die door een onafhankelijke Toetsingscommissie zijn beoordeeld op onder andere financiële realiteit, planologische hardheid en haalbaarheid. De aanbiedingsbrief van de Toetsingscommissie met haar advies en een toelichting op de wijze van beoordelen is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Op basis van het advies van de Toetsingscommissie heb ik besloten aan 28 plannen een bijdrage toe te kennen. Dit is in totaal € 117,6 mln.

inclusief btw. Met deze middelen leveren we een bijdrage aan in totaal 19.635 woningen in 26 gemeenten. 68% hiervan is in het betaalbare segment. In bijlage 2 bij deze brief treft u een factsheet aan met algemene kenmerken van de projecten uit de vijfde tranche van de Woningbouwimpuls.

Het is positief om te constateren dat het overgrote deel van de gemeenten is gelukt om te komen tot een kwalitatief goede aanvraag die de zorgvuldige externe toetsing hebben doorstaan. Het percentage gehonoreerde aanvragen is hoger dan in eerdere tranches. Van de projecten die nu als onvoldoende zijn beoordeeld, heeft de Toetsingscommissie aangegeven dat de aanvraag met enige aanpassingen kansrijk kan zijn voor een volgende tranche. Het merendeel van de projecten die niet positief zijn beoordeeld, krijgen dat oordeel vanwege het onjuist toepassen van het wettelijk kader voor gebiedsontwikkeling. Het gaat dan bijvoorbeeld om het toepassen van wettelijk kostenverhaal of het proportioneel voor het toerekenen van de investeringen. Indien deze projecten niet worden aangepast, kunnen deze wettelijk gezien niet worden goedgekeurd. Deze projecten zijn echter mogelijk wel kansrijk om aan te passen en in een volgende tranche opnieuw in te dienen. Om deze kansrijkheid te vergroten ga ik met al deze gemeenten in gesprek om hen waar nodig te ondersteunen en stel daar ook de kennis van het Expertteam Woningbouw voor ter beschikking.

Met de toekenningen uit deze tranche wordt er vanuit verschillende tranches van de Woningbouwimpuls in alle provincies bijgedragen aan projecten die helpen het woningtekort in de regio te verlagen. Dit zie ik als resultaat van de inzet die ik de afgelopen tijd heb gedaan om toegankelijkheid van de Woningbouwimpuls, ook op aanraden van uw Kamer, te vergroten voor alle gemeenten in Nederland. De gemeenten die een bijdrage toegekend krijgen zijn klein, middelgroot, groot of zelfs een regionaal samenwerkingsverband en gelegen zowel in meer stedelijke en landelijke gebieden. In bijlage 3 vindt u een kaart met de locaties van de projecten.

Het afgelopen jaar zijn de voorwaarden om een aanvraag in te dienen voor kleinere gemeenten (max. 50.000 inwoners) versoepeld. Gezien de schaal en de omvang is voor deze gemeenten de minimale projectomvang voor een Woningbouwimpuls aanvraag verlaagd van 500 naar 200 woningen. Het bundelen van meerdere kleinere projecten is hierbij ook een mogelijkheid. Met deze aanpak versnel ik niet alleen de realisatie van woningen maar wordt ook het bereik en toepassingsgebied van de regeling zo groot mogelijk gemaakt. Richting de vijfde tranche is er intensiever ingezet op kleinere gemeenten gelegen in regio's die niet eerder een aanvraag hebben ingediend. In deze vijfde tranche zie ik de gevolgen hiervan: in 14 van de 42 plannen is er sprake van een projectomvang onder de 500 woningen. Acht van deze projecten hebben een bijdrage ontvangen. Verder heeft de Stadsregio Parkstad Limburg met succes één aanvraag ingediend die projecten in drie gemeenten bevat: Schimmert, Brunssum en Kerkrade. Daarnaast hebben onder andere de gemeenten Berkelland, Rijssen-Holten en Súdwest-Fryslân een aanvraag ingediend die een bundeling van deelprojecten binnen de gemeente betrof. Alle drie de aanvragen zijn gehonoreerd.

Het laat zien dat het voor kleinere en middelgrote gemeenten in heel het land mogelijk is om met een aanvraag in te dienen en toegekend te krijgen. De komende tijd zal onderzocht worden of de huidige vereisten rondom de minimale projectomvang afdoende zijn om een gelijk

speelveld te creëren voor alle gemeenten¹. Indien nodig, wordt de laatste tranche verder aangepast, om de toegankelijkheid van de Woningbouwimpuls nog verder te vergroten.

Het vergroten van de toegankelijkheid kan van invloed zijn op de hoeveelheid aanvragen die in de toekomst worden ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. Door deze wijzigingen worden wellicht meer projecten potentiële Woningbouwimpuls projecten, wordt het aanbod vergroot en daarmee mogelijk de effectiviteit van de regeling. Onderzoeksbureau STEC onderzoekt momenteel hoe groot het aantal potentieel aantal Woningbouwimpulsprojecten is: ook wel «de pijn» genoemd.

Een ander gevolg van het vergroten van de toegankelijkheid voor kleinere gemeenten en projecten met een kleinere omvang, is dat de gevraagde bijdragen vaak ook lager zijn. Dit gevolg is deze tranche zichtbaar. Verder waren er deze tranche in totaal niet voldoende projecten die aan de wettelijke vereisten of aan de voorwaarden van de Woningbouwimpuls voldeden om een bijdrage te kunnen ontvangen. Dit zijn de belangrijkste redenen dat het budget voor deze vijfde tranche niet is uitgeput.

Met de toekenning van deze 28 projecten is een totaalbedrag van € 117,6 mln. inclusief btw gemoeid. Het budget voor deze vijfde tranche was € 250 mln.. De resterende middelen zullen beschikbaar blijven voor de zesde tranche van de Woningbouwimpuls.

Zesde tranche Woningbouwimpuls

Het is goed om te zien dat er met de Woningbouwimpuls samen met decentrale overheden opnieuw een flinke impuls kan worden gegeven aan de ontwikkeling van meer (betaalbare) woningen en een versnelling kan worden aangebracht in de realisatie van de woningen. Bovendien vind ik het positief dat er meer aanvragen zijn ingediend en goedgekeurd dan in de vorige tranche. Hieruit concludeer ik dat er nog steeds voldoende projecten gebaat zijn bij bijdragen uit de Woningbouwimpuls, en dat we zeker nog niet klaar zijn.

Ik ben voornemens om nog aan het einde van dit jaar een nieuwe tranche voor de Woningbouwimpuls te openen. De vijfde tranche en het onderzoek naar de pijn aan projecten tonen aan dat er nog voldoende potentiële projecten in aanmerking komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. De komende tijd zal ik bezien of en welke wijzigingen er in de zesde tranche kunnen worden doorgevoerd. Deze worden dan na de zomer ter inzage gelegd en vervolgens gepubliceerd in de Staatscourant.

Het budget voor deze zesde tranche is initieel € 300 mln. Met deze bijdrage zijn de middelen die in het coalitieakkoord zijn gereserveerd voor de Woningbouwimpuls besteed. Deze zesde tranche zal daarmee de laatste tranche zijn. Mochten er na de toekenning van de middelen in de zesde tranche nog middelen over zijn, wordt er de komende tijd onderzocht of ik afgevalen projecten uit de zesde tranche nog een laatste herkansing kan geven, kort na bekendmaking van de zesde tranche.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

¹ De minimale projectomvang van 200 woningen geldt momenteel niet voor alle gemeenten, alleen voor gemeenten tot 50.000 inwoners