

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1128

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 december 2023

Vandaag opent het zesde aanvraagtijsvlak van de Woningbouwimpuls (Wbi). Hiermee komt er opnieuw een mogelijkheid voor gemeenten om een aanvraag in te dienen voor een project waarin de publieke investeringen hoger uitvallen dan de gemeentelijke opbrengsten uit kostenverhaal en grondverkoop. Met een bijdrage van het Rijk worden gemeenten in staat gesteld om sneller meer betaalbare woningen te realiseren. Het loket van de zesde tranche sluit op 12 februari 2024. Nadat het loket is gesloten beoordeelt een onafhankelijke toetsingscommissie de binnengekomen aanvragen.

In aanloop naar de zesde tranche heb ik een aantal aanpassingen gedaan. Zo heb ik de minimale projectomvang verlaagd naar 200 woningen voor alle gemeenten, in plaats van de minimale projectomvang te koppelen aan de omvang van de gemeente. Met het verlagen van die grens zijn er meer gemeenten die een kans maken op een rijksbijdrage. Mijn verwachting is dat dit de effectiviteit van het instrument verder vergroot. Daarnaast heb ik de urgentiescore iets aangepast. Gemeenten krijgen niet langer extra urgentiepunten voor het hebben van een woondeal, maar de urgentiescore voor dit criterium is vanaf nu ook gekoppeld aan de ambitie die in de huidige of herijkte afspraken (komt te) staat. Als laatste heb ik, mede op aanraden van de toetsingscommissie, een herkansingsronde ingebouwd. De herkansingsronde is bedoeld om gemeenten die worden afgewezen, sneller de mogelijkheid te bieden hun aanvraag aan te passen, mochten er nog middelen over zijn. Sinds de vierde tranche van de Woningbouwimpuls is het voor gemeenten makkelijker gemaakt om gebundelde projectaanvragen in te dienen om aan de ondergrens van de minimale projectomvang te voldoen. Ook in aanloop naar de zesde tranche moedig ik gemeenten aan dit weer te doen.

Om uitvoering te geven aan het gewijzigd amendement van het lid Boulakjar¹, wordt er binnen tranche 6 van de Woningbouwimpuls € 20 mln. gereserveerd voor projecten op het gebied van studentenhuising. Met de bekendmaking van de uitkomsten van tranche 6 wordt bekendgemaakt om welke projecten het gaat en welk deel van het budget dit betreft.

Stand van zaken Woningbouwimpulsprojecten in uitvoering

Sinds de start van de Woningbouwimpuls (Wbi) zijn vijf tranches uitgevoerd. Daarmee draagt de Wbi bij aan de (versnelde) realisatie van 184.000 woningen, waarvan gemiddeld 66% betaalbaar, in 141 projecten verdeeld over 89 gemeenten. De voortgang van de projecten die een bijdrage hebben ontvangen wordt jaarlijks gemonitord. Op verschillende momenten in het jaar wordt via de SiSa-verantwoording, een enquête en voortgangsgesprekken informatie verzameld over de voortgang van Wbi-projecten. Deze gegevens worden verwerkt en gepubliceerd in een online voortgangsmonitor.²

Projecten worden nauwlettend in de gaten gehouden, zodat er tijdig ingegrepen kan worden als de uitvoering van projecten anders verloopt dan is afgesproken. Zo wordt onder andere het Expertteam Woningbouw ingezet bij het oplossen van knelpunten en het beperken van de effecten daarvan binnen de kaders van de Wbi. Al dan niet na de inzet van het Expertteam Woningbouw, is het soms noodzakelijk om de beschikking waarmee de rijksbijdrage voorwaardelijk is gesteld aan de uitvoering van het project aan te passen. In dat geval wordt beoordeeld of de wijziging substantieel is en of de wijziging verwijtbaar is aan de gemeente. Inmiddels zijn er veertien van dit soort wijzigingsverzoeken door mij behandeld. Een overzicht van de gewijzigde projecten staat op de publiek toegankelijke voortgangsmonitor.

De wijzigingsverzoeken hebben voornamelijk betrekking op de planning van de projecten en het niet halen van de eerste deadline. Alle projecten uit de eerste tranche van de Woningbouwimpuls zouden in september 2023 gestart moeten zijn met de bouw van de eerste woningen. 16 van de 27 projecten zijn inmiddels gestart. Bij 11 van de 27 projecten is dat niet gelukt. Gemiddeld bedraagt de vertraging 15 maanden. Vaak wordt deze vertraging weer ingehaald wanneer de bouwstroom eenmaal op gang is. De oorzaken variëren, maar de meest voorkomende vertragingfactoren zijn (1) de lange wachttijden bij Raad van State (RvS), (2) de gestegen bouwkosten en hogere rente en (3) de complexiteit van gebiedsontwikkeling, zoals versnipperd grondeigendom en het type grondbeleid.

Momenteel worden oplossingen gezocht voor deze vertragingfactoren. Zo wordt de vertraging bij RvS-procedures onderzocht in actielijn 2 uit het programma Woningbouw «sneller van initiatief naar realisatie». Ook hebben we de startbouwimpuls ontwikkeld om projecten met economische tegenwind een steuntje in de rug te geven. De deadline voor de tweede tranche projecten is februari 2024. Voor deze projecten wordt binnenkort duidelijk hoeveel de deadline van startbouw gehaald hebben. Deze informatie zal dan beschikbaar worden in de online voortgangsmonitor.

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

¹ Kamerstuk 36 410 VII, nr. 26.

² Etalage | Woningbouwimpuls_EB (arcgis.com).