

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1178

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 mei 2024

Tijdens de voorzetting van commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector van 4 april 2024 heb ik naar aanleiding van de inbreng van het lid Madlener toegezegd uw Kamer een overzicht te sturen van de voornaamste middelen die in deze kabinetsperiode zijn vrijgemaakt ter ondersteuning van de woningbouw en welke resultaten u daarvan mag verwachten¹, middels deze brief geef ik daar invulling aan. In Nederland hebben we een enorme woningbouwopgave. Bij de aanvang van dit kabinet was het mij duidelijk dat het noodzakelijk is om woningbouwprojecten financieel te ondersteunen, de naderende bouwdip maakt dit nog urgenter.

In 2022 en 2023 is er door dit kabinet zo'n € 11 miljard aan rijksmiddelen vrij gemaakt om bij te dragen aan woningbouw en de daarvoor noodzakelijke maatregelen, zoals bijvoorbeeld op het gebied van bereikbaarheid. Mijn inschatting is dat ik hiermee de realisatie van ongeveer 700.000 woningen in de periode tussen nu en 2035 heb kunnen ondersteunen. Ik ben blij met de grote impact die dit kabinet met deze middelen heeft kunnen maken. Naar de toekomst toe is het wel van belang om te beseffen dat we er hiermee nog niet zijn. Het op niveau brengen en houden van de benodigde woningbouwproductie vraagt mijns inziens ook een langjarige financiële inzet.

Met de rijksbijdrage zijn niet alle financiële tekorten gedicht, maar is wel een belangrijke bijdrage gedaan aan de woningbouwproductie van de komende jaren. Momenteel doe ik actualisatie van de financiële restopgave van de woningbouwopgave. Naar verwachting kan ik half juni de resultaten hiervan met uw Kamer delen.

¹ Voortzetting commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector d.d. 21 maart 2024, toezegging TZ202404-179

In deze brief beschrijf ik de voornaamste financiële middelen voor de woningbouw die het huidige kabinet heeft vrijgemaakt in de periode 2022 en 2023. Het gaat hierbij om aan concrete financiële bijdragen aan projecten, maar ook om andersoortige financiële stimulansen zoals garanties en fiscale lastenverlichtingen. Hierbij kijk ik ook vooruit naar bijdragen die ik de komende tijd nog ga doen.

Ik zal hierbij ingaan op;

- 17 grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden € 6 miljard;
- Woningbouw op de korte termijn door bovenplanse infrastructuur € 1,5 miljard;
- de Woningbouwimpuls € 530 miljoen;
- de regelingen rondom verplaatsbare woningen € 690 miljoen;
- de Startbouwimpuls € 300 miljoen;
- de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen € 85 miljoen;
- de regelingen voor huisvesting van ouderen € 54 miljoen;
- de Transformatiefaciliteit € 22 miljoen; en
- de afschaffing Verhuurderheffing € 1,7 miljard².

De middelen in deze reeks dragen bij aan verschillende aspecten van een woningbouwontwikkeling. De genoemde aantallen in deze brief kunnen dan ook niet zondermeer worden opgeteld om tot een totaal aantal woningen te komen, dit zou tot dubbeltellingen leiden en een foutief beeld schetsen.

Het investeren van miljarden vraagt ook om goede monitoring in het behalen van de resultaten. Projecten die een bijdrage hebben ontvangen uit een van de regelingen worden door mij nauwlettend in de gaten gehouden, zodat er tijdig ingegrepen kan worden als de uitvoering van projecten anders verloopt dan is afgesproken. Ik bespreek de voortgang ook met de leden van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw, die waar nodig kunnen interveniëren om bijvoorbeeld impasses te doorbreken. Daarnaast kan het Expertteam Woningbouw worden ingezet bij het oplossen van knelpunten en het beperken van de effecten daarvan binnen de kaders van de regelingen.

De projecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen hebben te maken met dezelfde uitdagingen als woningbouwprojecten zonder financiële bijdrage. Zelfs met een rijksbijdrage blijven er projectrisico's bestaan, geld is nu eenmaal niet de enige factor die de snelheid van de woningbouwproductie bepaalt. In mijn komende brief Voortgangsrapportage Programma Woningbouw zal ik verder uiteenzetten wat ik, naast financiële bijdragen, doe om de woningbouw te versnellen, deze brief zal ik voor de zomer aan uw Kamer doen toekomen.

17 grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden

De Ministeries van BZK en IenW werken samen binnen het programma Woningbouw en Mobiliteit (WoMo). Daarbinnen wordt € 6 miljard geïnvesteerd in een goede bereikbaarheid en ontsluiting van circa 288.000 nieuwe woningen tot en met 2030 in de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden. De € 6 miljard wordt ingezet voor mobiliteitspakketten, OV-schaalsprongen en investeringen in het hoofdwegen- en hoofdspoor-netwerk tussen de grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden. Over de inzet van deze middelen zijn in de Bestuurlijke Overleggen MIRT van november 2023 de laatste afspraken gemaakt.

² Het bedrag dat corporaties netto extra te besteden hebben gekregen ligt lager omdat de Vennootschapsbelasting als gevolg van de afschaffing zijn toegenomen.

Gebiedsbudget

Naast de € 6 miljard moet ik ook het gebiedsbudget van het vorige kabinet benoemen. Voor het (deels) afdekken van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling in de zeventien grootschalige woningbouwgebieden is € 475 miljoen beschikbaar gesteld voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit, het zogeheten gebiedsbudget. Dit wordt gebruikt voor investeringen in parken, pleinen, verduurzaming en het zorgvuldig verplaatsen van belemmerende activiteiten die randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van de woningen. Over de inzet van het gebiedsbudget zijn afspraken gemaakt met gemeenten. Samen met de maatregelen uit de mobiliteitspakketten draagt het gebiedsbudget bij aan de realisatie van circa 257.000 woningen tot en met 2030 in de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden.

Woningbouw op de korte termijn door bovenplanse infrastructuur

Dit kabinet heeft daarnaast € 1,5 miljard gereserveerd voor woningbouw op de korte termijn door bovenplanse infrastructuur. Het gaat om afspraken over 105 projecten verspreid over heel Nederland waar versneld binnen drie tot vijf jaar wordt gestart met de bouw van woningen door investeringen in mobiliteitsvoorzieningen. Minimaal 50% van de woningen valt in de categorie betaalbaar. Met deze afspraken wordt bijgedragen aan de realisatie van circa 195.500 woningen.³

De Kamer zal jaarlijks via een voortgangsrapportage bij de MIRT-najaarsbrief geïnformeerd worden over de voortgang van de afspraken in het kader van de € 6 en 1,5 miljard.^{4, 5}

Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls is gericht op het sneller bouwen van meer betaalbare woningen. Gemeenten kunnen een bijdrage vragen voor een woningbouwproject waarin de voor woningbouw noodzakelijke publieke investeringen hoger zijn dan de gemeentelijke opbrengsten uit kostenverhaal en grondverkoop. Door deze projecten financieel te ondersteunen, worden gemeenten in staat gesteld om sneller meer betaalbare woningen te realiseren.

Het vorige kabinet stelde in 2019 € 1 miljard beschikbaar voor het sneller bouwen van meer betaalbare woningen met de Woningbouwimpuls. Deze middelen zijn aangevuld door dit kabinet met € 230 miljoen (de vierde en vijfde tranche) uitgegeven via de Woningbouwimpuls. Recentelijk heb ik u geïnformeerd over de besteding van de nog resterende € 300 miljoen voor de zesde tranche.

Middels de 5 tranches zijn middelen verstrekt aan 141 projecten. Deze projecten leveren in totaal 184.247 nieuwe woningen op, waarvan het merendeel betaalbaar (67%). Met de zesde tranche worden daar nog eens 28.828 woningen toegevoegd, waarvan 72% betaalbaar. Dit aantal zal nog verder oplopen met de herkansingsronde van de zesde tranche, de uitkomsten hiervan verwacht ik voor de zomer aan uw Kamer te melden.

Regelingen rondom verplaatsbare woningen

De bouw van verplaatsbare woningen (ook wel flexwoningen) is de snelste manier om de woningvoorraad uit te breiden. Op deze manier kan ik huisvesting bieden aan verschillende doelgroepen die dringend een

³ Kamerstukken II 2023/24, 36 410 A, nr. 16

⁴ Kamerstukken II 2023/24, 34 682, nr. 177

⁵ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1106

woning nodig hebben, zoals starters, mensen die uit een scheiding komen en studenten. De overheid ondersteunt door actieve hulp te bieden aan projecten en financiële steun te verstrekken aan gemeenten.

Middels verschillende ministeriële regelingen is € 690 miljoen vrijgemaakt om bij te dragen aan de realisatie van deze verplaatsbare woningen of de tijdelijke transformatie van bestaande gebouwen. In mijn brief Voortgang programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting van 15 december jl. gaf ik een uitgebreidere toelichting over mijn aanpak op het gebied van tijdelijke huisvesting⁶.

Stimuleringsregelingen flex- en transformatiewoningen

Een van de instrumenten om versnelling in de woningbouw te realiseren is het financieel ondersteunen van gemeenten in de tekorten op hun business case (onrendabele top). Hiervoor zijn een tweetal subsidieregelingen ontwikkeld. Gemeenten die in korte tijd meer woningen willen realiseren kunnen gebruik maken van deze regelingen. Het biedt financiële ondersteuning bij de realisatie van verplaatsbare woningen of de tijdelijke transformatie van bestaande gebouwen.

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 jaarlijkse 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 tweede aanvraagperiode is momenteel open sinds 2 april.⁷

Financiële Herplaatsingsgarantie (Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen)

De Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen, eerder bekend onder de naam financiële herplaatsingsgarantie, is bedoeld om belemmeringen voor het realiseren van flexwoningen weg te nemen. Kern van de garantie is het vergroten van de kans op vervolglocaties na de eerste exploitatie op de tijdelijke locatie en – in het geval dat dat niet lukt – een mogelijke financiële uitkering indien de woning verkocht moet worden. Voor deze regeling is € 220 miljoen beschikbaar om een garantie te geven voor de realisatie van circa 30.000 woningen. De regeling is sinds 2 mei 2023 opengesteld voor aanvragen.⁸

Fysieke herplaatsingsgarantie

De fysieke herplaatsingsgarantie is bedoeld om met gemeenten een aantal locaties, meerjarig en herhaaldelijk, gegarandeerd beschikbaar te stellen voor het herplaatsen van flexwoningen. Hierover ben ik nu samenwerkingsovereenkomsten aan het sluiten met gemeenten. Voor dit instrument is € 88 miljoen beschikbaar. In december 2023 zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten met de vijf gemeenten voor in totaal € 63 miljoen. Naar verwachting zullen in 2024 nog enkele samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten worden gesloten voor het resterende budget. Met deze garantie wordt beoogd 3.000 modulaire woningen op de locaties

⁶ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1127

⁷ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1161

⁸ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1127

te realiseren en daarnaast 2.000 kavels waarop flexwoningen herplaatsbaar zijn.⁹

Startbouwimpuls

De Startbouwimpuls was bedoeld om vergevorderde projecten een laatste zetje te geven in de vorm van een financiële impuls. Het ging om projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer konden rond rekenen.

Voor deze regeling is € 300 miljoen beschikbaar gesteld uit de middelen voor de Woningbouwimpuls. De regeling is eind 2023 uitgekeerd. Hiermee wordt de bouw van 31.000 nieuwe woningen ondersteund. Verspreid over alle provincies hebben 145 gemeenten een bijdrage uit de Startbouwimpuls ontvangen. 80% van de te realiseren woningen valt in de categorie betaalbaar, waarvan 25% in het segment middenhuur.

Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen

Binnen het grote aantal woningzoekenden zijn er ook bepaalde groepen mensen met nog minder kans op het vinden van passende woonruimte. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden, mensen met een medische of sociale noodzaak of remigranten met de Nederlandse nationaliteit die na terugkeer naar Nederland geen huis hebben. Met de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen stelt het Ministerie van BZK budget beschikbaar om het woningaanbod voor deze zogenoemde aandachtsgroepen versneld te realiseren.

In 2023 was er ruim € 34 miljoen beschikbaar voor aanvragen van gemeenten uit de Regeling huisvesting aandachtsgroepen¹⁰, in 2022 is er € 51 miljoen bijgedragen en tijdens het vorige kabinet is er nog eens € 35 miljoen bijgedragen. Het is inmiddels de vierde keer dat deze regeling uitkeert. Hiermee wordt bijgedragen aan de realisatie van circa 20.000 woningen en woonruimten.

Regelingen voor huisvesting van ouderen

Ook voor ouderen zijn nieuwe passende woonruimten nodig, waaronder 80.000 geclusterde woonvormen waarin gemeenschapszin, comfort en veiligheid voorop staan en 40.000 zorggeschikte woningen waarin het mogelijk is om alle vormen van verpleegzorg thuis te ontvangen. De Ministeries van BZK en VWS stellen budget beschikbaar om het woningaanbod voor ouderen versneld te realiseren.

De Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO) stelt initiatiefnemers in staat om met de financiële vergoeding uit de regeling de bouwkosten voor realisatie van ontmoetingsruimten voor ouderen te dekken. In 2023 was er € 26 miljoen beschikbaar voor aanvragen van gemeenten uit de SOO en in 2022 is er € 28 miljoen bijgedragen. Het is de tweede keer dat de SOO uitkeert. Hiermee wordt bijgedragen aan het realiseren van zo'n 19.000 woningen.

Daarnaast zijn de stimuleringsregelingen Zorggeschikte Woningen (SZGW) en Wonen en Zorg (SWZ) in het leven geroepen om woningcorporaties, zorgaanbieders en particulieren te ondersteunen bij het realiseren van passende woonvormen voor ouderen. De SZGW staat momenteel open voor een eerste tranche. De SWZ levert een bijdrage aan de bouw van particuliere kleinschalige woonvormen. De SWZ is momenteel gesloten en wordt geëvalueerd. In de voortgangsrapportage

⁹ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1127

¹⁰ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1130

«Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen» (VWS) worden dit kwartaal meer resultaten over de SZGW en SZW bekendgemaakt.

Transformatiefaciliteit

De Transformatiefaciliteit financiert de voorfase van transformatieprojecten door het verstrekken van geldleningen aan ontwikkelaars en is sinds 2019 operationeel. Het is daarmee geen regeling zoals de woningbouwimpuls ter dekking van onrendabele toppen, maar een financieringsinstrument. Dit instrument 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.

In 2022 heb ik de middelen voor de transformatiefaciliteit opgehoogd met € 22 miljoen. In totaal is er € 80 miljoen aan subsidie uitgekeerd aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, die het instrument beheert en uitvoert. Eind 2023 worden er in totaal door de Transformatiefaciliteit de bouw van circa 6.700 mogelijk gemaakt. Momenteel wordt de Transformatiefaciliteit geëvalueerd. De resultaten worden op korte termijn verwacht en zullen met uw Kamer worden gedeeld.

Afschaffing verhuurderheffing

De verhuurderheffing kostte corporaties structureel naar schatting € 1,7 miljard per jaar. De totale investeringsruimte die door afschaffing van de heffing voor corporaties vrij is gekomen is echter lager omdat de vennootschapsbelasting-lasten hierdoor aanzienlijk zijn gestegen. Niettemin hebben corporaties met het afschaffen van de verhuurdersheffing de komende jaren de financiële ruimte om volop te investeren in nieuwbouw en verduurzaming zoals in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken. In de NPA is afgesproken dat corporaties onder andere 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen bouwen tot en met 2030. Dit komt neer op een bouwproductie van ruim 30.000 woningen per jaar. Daarmee vraag ik corporaties feitelijk om hun jaarlijkse nieuwbouwproductie meer dan te verdubbelen, aangezien corporaties de afgelopen jaren gemiddeld circa 15.000 woningen per jaar hebben gebouwd.

Uit de meest recente herijking van de NPA bleek dat corporaties te weinig middelen hebben om hun investeringsopgave tot 2030 volledig te kunnen realiseren. Dit jaar worden de NPA financieel herijkt waarbij rekening wordt gehouden met het duurzaam prestatiemodel.

Tot slot

Met de besteding van deze middelen heb ik de afgelopen jaren goede stappen gezet om de woningbouw te versnellen. De opgave van het woningbouwtekort vereist dat de Rijksoverheid ook in de komende jaren gecommitteerd blijft aan de regierol die in de afgelopen jaren is gepakt: met een duidelijke visie over de woningbouwopgave en een helder beeld wat betaalbaar wonen voor mensen betekent. Daarnaast is onder corporaties, bouwers en investeerders behoefte aan continuïteit, duidelijkheid en voorspelbaarheid in beleid. Het is aan een volgend kabinet om keuzes te maken over nieuwe financiële middelen, maar een ding is zeker: we zijn nog lang niet klaar.

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