

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 985

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 december 2022

Er is in Nederland een tekort aan woningen die betaalbaar zijn voor mensen met een laag of middeninkomen. Met de Woningbouwimpuls (Wbi) stimuleer ik daarom het sneller bouwen van meer betaalbare woningen. Met de Wbi worden in heel Nederland meer woningbouwprojecten financieel haalbaar. Dat is in deze onzekere economische tijden enorm belangrijk. Met behulp van de Woningbouwimpuls wil ik mij onverminderd blijven inzetten om in het hele land het woningtekort in te lopen, meer betaalbare woningen te realiseren en meer zekerheid te bieden over een continue bouwstroom. In deze Kamerbrief informeer ik u over de uitkomsten van de vierde ronde van de Woningbouwimpuls en geef ik een doorkijk naar het vervolg.

Op 25 september 2022 heb ik het loket voor de tweede tranche van de Woningbouwimpuls (Wbi) gesloten. De onafhankelijke Toetsingscommissie heeft zich sindsdien gebogen over de 29 aanvragen die voor de vierde tranche zijn ingediend. Met deze brief informeer ik u over de uitkomsten van het beoordelingsproces. De aanbiedingsbrief van de Toetsingscommissie met haar advies en een toelichting op de wijze van beoordelen is als bijlage I bij deze brief gevoegd.

Uitkomsten vierde ronde Woningbouwimpuls

Op basis van het advies van de toetsingscommissie heb ik besloten aan 20 projecten een bijdrage toe te kennen van € 107,7 mln. inclusief btw. Met de bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls ondersteun ik betrokken gemeenten om te komen tot een versnelde realisatie van 24.768 woningen, waarvan ca. 68% in het betaalbare segment. Ik ben verheugd dat het opnieuw is gelukt om de realisatie van substantiële aantallen woningen binnen handbereik te brengen. Met behulp van de Woningbouwimpuls trekken we samen met de betrokken decentrale overheden op om in het hele land het woningtekort in te lopen, meer betaalbare

woningen te realiseren en meer zekerheid te bieden over een continue bouwstroom

In de bijlage 2 treft u een overzicht van de projecten waaraan ik een bijdrage toeken in de vierde tranche Wbi. Net als de vorige tranches zijn de locaties verspreid over heel Nederland. Toch zijn er enkele regio's die nog geen gebruik maken van de mogelijkheden die het instrument biedt om een gebiedsontwikkeling te versnellen. De komende periode zet ik intensiever in op de regio's waar de Woningbouwimpuls nog onderbenut is. Samen met de regio's verken ik de mogelijkheid om verschillende projecten met elkaar samen te voegen en op programmatische wijze een gebied te ontwikkelen.

De gehonoreerde projecten kennen een gezamenlijk publiek tekort van circa € 209 mln. exclusief btw, oftewel bijna € 8.442, – per te realiseren woning. Vanuit medeoverheden wordt 56% van het publieke tekort gefinancierd. De bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls bedraagt bijna € 3.750,– euro exclusief btw per gerealiseerde woning. Dat is fors lager dan in de voorgaande tranches. Verder is het slagingspercentage van de ingediende aanvragen significant gestegen in vergelijking met de vorige tranches. In bijlage 3 bij deze brief treft u een factsheet aan met algemene kenmerken van de vierde tranche.

Het is positief om te constateren dat het merendeel van de gemeenten is gelukt om te komen tot een kwalitatief goede aanvraag die de zorgvuldige externe toetsing hebben doorstaan. Van de andere projecten heeft de commissie aangegeven dat de aanvraag weliswaar nu als onvoldoende beoordeeld is, maar met enige aanpassingen kansrijk zijn voor een volgende ronde. Het gaat dan bijvoorbeeld om aanvragen waarin het wettelijk kostenverhaal nog niet voldoende is toegepast ofwel is aange-toond. Ik ga daarom 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.

Vervolg Woningbouwimpuls

Om in samenwerking met de decentrale overheden de strijd tegen het woningtekort voort te zetten en door te bouwen in onzekere tijden, is het van groot belang om snel duidelijkheid te geven over het volgende aanvraagstijdvak voor de Woningbouwimpuls. Daarom kondig ik met deze brief aan dat de vijfde tranche van de Woningbouwimpuls wordt opengesteld vanaf 15 februari en het plafondbudget is vastgesteld op € 250 miljoen euro. Het loket sluit op 31 maart waarna het beoordelings-proces en de besluitvorming volgt. Het geheel wordt voor het zomerreces afgerond.

De aanvraagdocumentatie voor vijfde tranche is online beschikbaar en gemeenten kunnen starten met de voorbereiding voor het indienen van een aanvraag. In januari zijn er in aanloop van tranche 5 bied ik opnieuw ambtelijke inzet en zogenaamde Impulskamers aan ter ondersteuning. Gemeenten die hier behoefte aan hebben worden hiermee geholpen bij het voorbereiden van een aanvraag voor een bijdrage uit de woningbouw-impuls.

Wijziging besluit betaalbare koop

De maximale grens voor betaalbare koopwoningen in het Besluit Woningbouwimpuls is momenteel gekoppeld aan de op dat moment geldende NHG-grens. Door de sterke stijging van de NHG-grens worden woningen met die maximale prijs voor minder mensen betaalbaar, omdat

de inkomens het afgelopen jaar minder zijn gestegen dan de NHG-grens. Door loskoppeling van de NHG en het instellen van een maximale grens voor betaalbare koop in het besluit zelf, wordt nog verder aansluiting gevonden met de woningbouwdeals, waarin wordt gestuurd op een woningbouwprogramma op regionaal niveau en blijft de grens van betaalbare koop ook daadwerkelijk bereikbaar voor starters en middeninkomens.

In het commissiedebat Wonen met de uw Kamer van 29 september jl. heb ik aangegeven de betaalbaarheidsgrens van de NHG-grens los te willen koppelen in de Woningbouwimpuls.¹ Tijdens het Wetgevingsoverleg Wonen van 14 november jl. met de uw Kamer is dit nader toegelicht en heb ik kort het voorgenomen proces en de inhoud van deze wijziging geschetst². Voor de volledigheid informeer ik u middels deze brief over mijn voornemens.

Het besluit woningbouwimpuls wordt zo gewijzigd dat de grens voor betaalbare koop niet meer naar de NHG verwijst, in plaats daarvan wordt deze vastgesteld op 355.000 euro. Ik ga ervan uit dat dat dit een gedeelde doelstelling is om meer betaalbare koopwoningen te realiseren. Tegelijkertijd wil ik de vijfde tranche van de Wbi zonder vertraging openstellen in februari 2023. Conform de Woningwet wordt de wijziging van het besluit na publicatie 2 maanden bij uw Kamer nagehangen. Het voorstel is om parallel met deze nahang het loket open te stellen en de wijziging na afloop van de verplichte termijn terug te laten werken in de tijd. Richting de gemeenten zal ik duidelijk communiceren dat betaalbare koop in de aanvraag van de 5^{de} tranche gemaximeerd wordt op 355.000 euro.

Om de opening van tranche 5 in februari mogelijk te maken, inclusief een aanpassing van het besluit WBI vanwege de grens voor betaalbaarheid, is het streven om het nog voor het kerstreces voor te leggen aan de Raad van State.

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

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 974

² Kamerstuk 36 200 VII, nr. 117