

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1049

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 juni 2023

Vanaf de start van het kabinet heb ik ingezet op een grotere regierol van het Rijk op de volkshuisvesting om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen.

Terwijl ik hierin samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen het afgelopen jaar grote stappen heb gezet, zijn de omstandigheden sterk veranderd. De urgentie om de krachten te bundelen om door te bouwen voor voldoende betaalbare woningen neemt verder toe. Te veel mensen kunnen op dit moment geen betaalbare woning vinden, terwijl wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk een eerste levensbehoefte is. Daarom moeten locaties die inmiddels vergund zijn zo snel mogelijk starten met de bouw. Locaties die snel kunnen starten met de bouw moeten zo snel mogelijk vergund worden.

Ik heb daarom in mei extra maatregelen aangekondigd om de dip in de woningbouwproductie op korte termijn zoveel mogelijk te beperken¹.

In deze brief informeer ik u over de uitwerking van de startbouwimpuls en de regionale versnellingstafels. De startbouwimpuls en de regionale versnellingstafels zijn belangrijke instrumenten die kunnen bijdragen om de verwachte terugval van woningbouw in 2024/2025 te beperken.

De startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen en daardoor dreigen te vertragen of on hold gezet te worden.

¹ Kamerbrief 22 mei 2023, Doorbouwen in veranderende omstandigheden, Kamerstuk 32 847, nr. 1040.

Daarnaast vindt u bijgevoegd de handreiking regionale versnellingstafels. In de woondeals zijn afspraken gemaakt over het inrichten van deze versnellingstafels.

Dit omdat we de meerwaarde zien in regio's en steden waar al zulke structurele, informele samenwerkingsverbanden tussen marktpartijen, corporaties en overheden al bestaan. Versnellingstafels helpen de woningbouwproductie daadwerkelijk te versnellen en ook onder slechtere marktomstandigheden op gang te houden.

Proces Startbouwimpuls

Voor het goed kunnen inzetten van de startbouwimpuls is snelheid van het proces van belang. Ik heb daarom een proces ingericht waarbij we de uitwerking van de juridische regeling parallel schakelen met de voorbereiding en de indiening van projecten. Deze insteek leidt tot het volgende proces:

- Nu tot aan het zomerreces: informeren van partijen over de vormgeving van de regeling en partijen vragen om aan te geven welke projecten in hun ogen in aanmerking zouden komen.
- In de zomer: voorbereiden van aanvragen door gemeenten, provincies en marktpartijen. Hierbij kan ondersteuning worden geleverd door onder meer het expertteam woningbouw.
- September: indiening van de aanvragen.
- Oktober: beoordeling en toekenning en publicatie regeling.

De periode tot en met het zomerreces is naast communicatie bedoeld om een beter inzicht te krijgen in de opgave, het aanscherpen van de beoordelingscriteria en ondersteuning bieden in het voorbereiden van de uiteindelijke proposities die worden ingediend. Het gaat in eerste instantie om het op korte termijn identificeren van projecten met behoefte aan de startbouwimpuls, maar vanuit een langeretermijnperspectief biedt het ook inzicht in de projectenportefeuille die de regio nog in de pijplijn heeft. Naast provincies en gemeenten roep ik ook marktpartijen en woningcorporaties op om projecten kenbaar te maken.

Vanaf september start het formele proces van indiening. De projecten worden formeel ingediend door gemeenten met steun van marktpartijen en corporaties. Dit omdat de financiële bijdrage ook via de gemeenten wordt uitgekeerd. Voor de beoordeling word ik ondersteund door experts. De proposities kunnen tot 1 oktober worden ingediend. Doelstelling is om in oktober tot beoordeling van voorstellen en uitkering te komen. Ik zal de toekenning in het najaar communiceren, tegelijkertijd met het publiceren van de formele regeling voor de impuls. Uiteindelijk worden de middelen via een specifieke uitkering (SPUK) overgemaakt aan de gemeenten. Het proces kent een korte doorlooptijd om zo de doelstelling om in 2024/2025 te starten met de bouw van zoveel mogelijk woningen maximaal te borgen.

Afwegingskader

Het afwegingskader voor beoordeling en toekenning bestaat uit randvoorwaarden en beoordelingscriteria. De randvoorwaarden (knock-out criteria) voor de regeling staan vast. De beoordelingscriteria spelen een rol om de ingediende aanvragen (die voldoen aan de randvoorwaarden) ten opzichte van elkaar te wegen. Op basis van de inzichten uit de inventarisatie zullen de beoordelingscriteria aangescherpt worden mede op basis van de inventarisatie van projecten die in aanmerking zouden kunnen komen. Hieronder zijn de eerste contouren van zowel de randvoorwaarden als de beoordelingscriteria weergegeven.

Randvoorwaarden (knock-out)

1. Startbouw woningen uiterlijk in 2024/2025
2. Oplevering woningen uiterlijk 36 maanden na start bouw (2027/2028)
3. Het betreft permanente woningbouw
4. Aandeel betaalbare woningen is minimaal 50%
5. Juridische zekerheid over het moment van start bouw, bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan
6. De betrokken ontwikkelaar/woningcorporatie onderschrijft de aanvraag

Beoordelingscriteria (zeving en ranking)

Efficiëntie Rijksbijdrage • Gevraagde Rijksbijdrage per woning (dit wordt op later moment gemaximeerd) • Inzicht in hoe de bouw van dit woningbouwproject de bouw van andere bouwprojecten kan bevorderen (binnen de portefeuille van de regio) • Regionale spreiding	Snelheid en zekerheid start bouw • Jaartal startbouw: zo snel mogelijk uiterlijk 2024/2025¹ • Afspraken met aannemer • Afspraken met afnemers • Status bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning • Hardheid afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar over start bouw bij toekenning SBI
Noodzaak Rijksbijdrage • Inzicht in private businesscase • Inzicht in ervaren tegenwind • Inzicht in de bijdrage van andere betrokken partijen en/of tegemoetkomingen vanuit het project • Inzicht in hoe Rijksbijdrage gaat worden gebruikt/besteed	Betaalbaarheid • Aandeel betaalbare woningen • Aandeel corporatiewoningen

¹ *Startbouw = heipaal de grond in. Het opgegeven jaartal is de harde prestatieafspraken voor de SBI-bijdrage. Als een project is ingediend voor start bouw in 2024 (idem voor 2025), moet er uiterlijk in dat jaar worden gestart. Projecten die eerder starten zullen hoger gerankt worden.

- Maximale bijdrage per woning: deze wordt mede bepaald door het type en aantal proposities dat uiteindelijk wordt ingediend en een update onderzoek naar onrendabele toppen. Na verloop van de inventarisatie en het onderzoek wordt deze bekend gemaakt (augustus/september).
- Clustering/minimaal aantal woningen: er wordt niet op voorhand een minimumgrens vastgesteld, de inventarisatie van projecten wordt eerst afgewacht.
- Eigen bijdrage vanuit het project: de gemeente moet aantonen dat er in samenwerking met andere betrokken partijen (ontwikkelaars en corporaties) eerdere financiële optimalisaties hebben plaatsgevonden. Bijvoorbeeld:
 - Verdeling van de financiële pijn en risico's via bijvoorbeeld de grondprijzen.
 - Toepassen van maatwerk zoals verhogen van de bebouwingsdichtheid, aanpassen van kwaliteitseisen en (woningbouw) programmering.
 - Fasering van projecten zodat onderdelen wel eerder kunnen starten.
 - Omzetten van koopwoningen naar huurwoningen of vice versa
 - Optimalisaties in het ontwerp.
 - Een verlaging van de winst & risicomarge van de ontwikkelaar.
 - De gemeente dekt zelf een deel van het tekort van het project.

Met de startbouwimpuls wil ik met de medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen alles op alles blijven zetten om zoveel mogelijk woningbouwprojecten op de korte termijn te laten doorgaan en om snel van een dip in de woningbouw te herstellen.

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