

Vergaderjaar 2023–2024

36 410 VII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2024

Nr. 7

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 oktober 2023

In het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting van 27 september jl. heb ik toegezegd om voorafgaand aan de begrotingsbehandeling BZK inzicht te geven in de budgetten op de BZK begroting en hier meer duiding aan te geven. Deze duiding vooral in de richting van wat er al juridisch verplicht en/of bestuurlijk bestemd is. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde motie van de leden Grinwis en Nijboer (Kamerstuk 32 847, nr. 1100) die het kabinet oproept tot het zo spoedig mogelijk verwezenlijken van een tijdelijke doorbouwgarantie, waar nodig dekking te vinden in het begrotingsonderdeel wonen van de BZK-begroting, en de Kamer hierover te informeren.

In de bijlage van deze brief geef ik het door de Kamer gevraagde inzicht in de budgetten van de begroting van 2024 en geef ik weer waar de vrij besteedbare ruimte uit bestaat.

Zoals in mei in mijn Kamerbrief «doorbouwen in veranderende omstandigheden» ¹heb aangegeven vraagt de verwachte bouwtempo maximale inzet van alle partijen om de gemaakte afspraken uit de regionale woondeals ook echt te gaan realiseren. Locaties die inmiddels vergund zijn moeten zo snel mogelijk starten met de bouw en de locaties die snel kunnen starten met de bouw moeten zo snel mogelijk vergund worden. Samen met de andere partijen zet ik in op het creëren van doorbraken op bestaande locaties en op alternatieve locaties als bestaande locaties vertraging oplopen. Dit doen we via het aanpakken van knelpunten in de landelijke en regionale versnellingstafels. Ook zet ik verder in op de aanpak van structurele problemen zoals een te lange ontwikkeltijd voor woningbouwprojecten zodat de woningbouwproductie kan versnellen en minder vatbaar wordt voor veranderende omstandigheden in de

¹ Kamerstuk 32 847 nr. 1040

toekomst. Daarnaast investeer ik fors in de bouw van betaalbare nieuwbouwwoningen via de Startbouwimpuls, de zesde tranche van de Woningbouwimpuls en de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Zo kunnen projecten die vast dreigen te lopen door veranderende economische omstandigheden vlot getrokken worden. Het budget voor de Startbouwimpuls is verhoogd naar € 300 miljoen. Nog dit jaar ontvangen aanvragers van de Startbouwimpuls de uitslag. Voor de zesde tranche van de Woningbouwimpuls is eveneens € 300 miljoen uitgetrokken. Vóór de zomer van volgend jaar zullen de projecten die hiervoor geld ontvangen bekend worden. De stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen is 29 september gepubliceerd in de Staatscourant. De beschikkingen worden vervolgens januari a.s. uitgegeven.

Daarnaast zijn we, mede op verzoek van Uw Kamer, bezig de doorbouwgarantie uit te werken. Zoals ik al eerder heb aangegeven, is de vormgeving van een dergelijke garantie onderdeel van het IBO Woningbouw en Grond. Het IBO zal voor de zomer van 2024 worden opgeleverd maar ik heb gevraagd aan de werkgroep eind 2023 een tussenrapportage op te leveren waar de doorbouwgarantie een onderdeel van zal zijn. Capital Value heeft de opdracht gekregen dit onderzoek uit te voeren.

Voordat we toekomen aan het (juridisch) vormgeven van een doorbouwgarantie moet eerst in kaart worden gebracht voor welke projecten en segmenten een dergelijke garantie het meest effectief is. Om een raming te maken van het benodigde financiële budget is het nodig op basis van cijfers te bepalen waar de vraaguitval zit en met de ondersteuning van welke projecten de meeste woningen alsnog worden gerealiseerd. Hiervoor zijn verschillende varianten denkbaar die ook een ander financieel beslag zullen kennen. Het kan hierbij gaan om een afnamegarantie, een fonds dat daadwerkelijk woningen opkoopt en exploiteert of een hypotheekfinanciering verstrekken voor onverkochte woningen. De risico's van een doorbouwgarantie kunnen groot zijn en onbedoeld kunnen risico's bij de markt worden wegnomen die juist van belang zijn voor een gezonde markt. Ik wil daarom het onderzoek van Capital Value afwachten. Met het onderzoek in handen kan er een weloverwogen keuze worden gemaakt hoe een dergelijk instrument in te richten en kan worden bepaald welk budget daarvoor nodig is.

In de bijlage vindt u een overzicht van de middelen die ik tot mijn beschikking heb in de begroting van 2024. Hierin is zichtbaar dat voor alle middelen een bestemming is. Deze middelen zijn daarbij voor het overgrote deel juridisch verplicht. Ook de middelen in de categorie «vrij besteedbaar» hebben een bestemming die cruciaal is en op punten reeds is gewijzigd. Het gaat dan met name om de stimuleringsregeling versnellen tijdelijke huisvesting. Het inzetten op tijdelijke huisvesting is nodig om woningbouw te versnellen, door ook plekken te gebruiken die tijdelijk beschikbaar zijn. Locaties die anders nog jaren leeg staan, of waar je over paar jaar niet meer mag bouwen. De financiële regeling is inmiddels gepubliceerd in de Staatscourant en op 1 januari zal een deel reeds juridisch verplicht zijn.

Daarnaast resteren naar verwachting nog WBI-middelen die in 2023 beschikbaar zijn. Van deze middelen wordt in ieder geval € 50 mln. ingezet om de Startbouwimpuls op te hogen naar € 300 mln. Naar verwachting resteert nog circa € 100 mln. Ik verwacht deze middelen nodig te hebben om woningbouw in grotere en complexe gebieden zoals

bijvoorbeeld de Gnephhoek² en Haarlemmermeer West mede mogelijk te maken. Dit is nog onderdeel van bestuurlijk overleg en kan ik daarom op dit moment nog niet verder preciseren. Ik verwacht dat ik hiervoor een substantieel deel van de genoemde middelen nodig heb.

Ik constateer dus dat de op dit moment beschikbare middelen onvoldoende zijn om invulling te geven aan een doorbouwgarantie. Indien na verdere uitwerking de conclusie is dat de doorbouwgarantie inderdaad een effectief instrument is zullen de mogelijkheden voor financiële dekking nader worden beschouwd.

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

² Kamerstuk 32 847, nr. 1075