

Vergaderjaar 2021–2022

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 910

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 mei 2022

Volkshuisvesting is een van de prioriteiten van dit kabinet. De woningbouwopgave is groot en het tekort groeit de komende jaren verder door, naar 317.000 woningen in 2024. Hoewel de komende jaren het aantal nieuwe woningen aanzienlijk toeneemt, groeit het aantal huishoudens sneller. Tot en met 2030 zijn er ongeveer 900.000 extra woningen nodig. Om deze extra woningen te realiseren zijn in het programma Woningbouw een aantal maatregelen aangekondigd, zoals de voortzetting van de Woningbouwimpuls (Wbi) en het versnellen van processen en procedures bij woningbouw.

In de voorliggende brief kondig ik het voornemen aan het loket voor de volgende tranche van de Woningbouwimpuls begin augustus te openen, en het loket op 18 september 2022 te sluiten. Uiterlijk 13 weken na het sluiten van het aanvraagloket, wordt de uitkomst van de vierde tranche bekendgemaakt. Voor deze vierde tranche is € 300 miljoen inclusief btw beschikbaar.

Daarnaast bied ik u het rapport van «Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen» van SITE urban development aan¹. Dit betreft een eerste rapport dat aanbevelingen en aanknopingspunten biedt voor het versnellen van processen en procedures bij woningbouw.

Woningbouwimpuls

Het doel van de Woningbouwimpuls blijft onverminderd om sneller meer betaalbare woningen te realiseren en de bouwstroom meerjarig hoog te houden. De grote publieke investeringen die noodzakelijk zijn om te bouwen, zoals het uitplaatsen van bedrijven, het saneren van vervuilde gronden of investeringen die zorgen voor bereikbare, leefbare en veilige wijken, maken projecten financieel onrendabel en daarmee onuitvoerbaar. De Woningbouwimpuls is het sluitstuk van de financiering. Gemeenten halen opbrengsten uit verkoop van gronden of, als gronden in bezit zijn

¹ Zie bijlage

van ontwikkelaars, uit het wettelijke kostenverhaal. Met het kostenverhaal kunnen de kosten van de benodigde publieke investeringen in een gebied worden verhaald op de grondeigenaren. Dit is niet altijd voldoende om de publieke investeringen te dekken. Soms zijn de opbrengsten ontoereikend, zeker als er substantieel meer betaalbare woningen gebouwd moeten worden. In die gevallen kan de Wbi een gemeente helpen een plan haalbaar te maken.

Voor de Woningbouwimpuls is deze kabinetsperiode € 1,25 miljard beschikbaar. In het programma Woningbouw staat dat voorafgaand aan de vierde tranche, wordt onderzocht in welke vorm de vierde tranche opengaat. Hieronder worden kort de wijzigingen in de uitgangspunten voor de vierde tranche van de Woningbouwimpuls ten opzichte van de derde tranche toegelicht.

Toegankelijkheid voor kleine gemeenten

In het programma Woningbouw wordt benoemd dat ook kleine gemeenten toegang moeten krijgen tot de Woningbouwimpuls, omdat daar ook projecten zijn die aanlopen tegen een financieel tekort. Dit sluit aan bij de motie van het lid Grinwis c.s.² die de regering verzoekt de vierde tranche van de Woningbouwimpuls ook beschikbaar te maken voor het bevorderen en versnellen van betaalbare woningbouw in kleine(re) kernen, bijvoorbeeld door de provincies deze projecten te laten bundelen en namens de betreffende gemeenten een aanvraag te doen. De Raad van State heeft echter bij de vormgeving van de Wbi in 2019 al eens benadrukt dat gemeenten bij het aanvraagproces niet afhankelijk gemaakt mogen worden van (de medewerking van) provincies in verband met hun autonomie. Provincies kunnen wel hun steun of bijdrage leveren aan gemeenten die een Wbi-aanvraag willen doen.

Wel zie ik goede mogelijkheden in het Besluit Woningbouw 2020 (hierna: het Besluit) om ruimte te bieden aan gebundelde aanvragen voor en door (kleinere) gemeenten. De aanvraagdocumentatie ten aanzien van de afbakening van het projectgebied zal voor gemeenten zodanig aangepast worden dat deze ook ruimte biedt voor (gebundelde) gemeentelijke woningbouwprogramma's. Er dient daarbij ingevolge het Besluit wel sprake zijn van organisatorische en financiële samenhang binnen de projectonderdelen.

Verder bestaat er de mogelijkheid voor gemeenten om een gezamenlijke aanvraag in te dienen, waarbij één van de gemeenten als penvoerder fungeert. Vanuit het oogpunt van uitvoeringskracht heeft dit (intergemeentelijke) bundelingsmodel overigens niet de voorkeur.

Vanaf de vierde tranche ben ik voornemens om het verder voor elke kleine gemeente (<50.000 inwoners) mogelijk te maken om een project in te dienen met een minimale projectomvang van 200 woningen. Voor deze gemeenten laat ik de vereiste vallen dat de gemeente gelegen moet zijn in een functioneel woningbouwgebied met tenminste 75% kleine gemeenten. Daarmee verruim ik de mogelijkheden voor kleine kernen ten opzichte van derde tranche en geef ik ruimhartig invulling aan de motie van het lid Grinwis.

De gekozen aanpassingen zorgen ervoor dat een flink potentieel aan nieuwe aanvragen toegang heeft tot de vierde tranche waarbij de Regeling wel uitvoerbaar blijft, de kansrijksheid van projecten niet buiten proportioneel afneemt en het instrument doelmatig blijft.

Urgentiescore

De urgentiescore van een gemeente wordt bepaald op basis van de woningbouwopgave (het huidige woningtekort vermeerderd met de

² Kamerstuk 35 925 VII, nr. 73

voorzien toename in huishoudensgroei tot en met 2030) en bepaalt in de beoordeling een aantal punten op basis waarvan de urgentie het hoogste is. De huidige urgentiescore is gebaseerd op cijfers van het Primos, ABF uit 2020. De urgentiescore zal worden geactualiseerd naar de meest recente cijfers.

In het verleden werden de woningbouwprojecten ingedeeld in categorieën: hoog, midden of laag. Vanaf de vierde tranche van de Woningbouwimpuls zal de urgentiescore worden bepaald aan de hand van een continue schaal. De indeling wordt daarmee genuanceerder, onderlinge verschillen wordt verkleind. Maar gemeenten met een grotere opgave krijgen nog altijd de hogere scores. Daarnaast doet dit recht aan het feit dat de woningbouwopgave in heel Nederland urgent is.

Overige uitgangspunten Woningbouwimpuls vierde tranche

De overige uitgangspunten in de Woningbouwimpuls blijven vrijwel ongewijzigd ten opzichte van de derde tranche.

Zoals te doen gebruikelijk worden er wel wat kleine, verhelderende aanpassingen in de aanvraagdocumentatie doorgevoerd om gemeenten in de aanvraagprocedure zo goed mogelijk op weg te helpen. Daarbij zullen ook extra briefings en instructievideo's beschikbaar komen. De inzet is daarbij om de gevraagde informatie zo goed mogelijk te laten aansluiten op de basisinformatie die nodig is voor de uitvoering van woningbouwprojecten van deze omvang.

Inzetten op betaalbaarheid

De motie van het lid Bisschop³ en de gewijzigde motie van het lid Koerhuis⁴ roepen mij op om in de Woningbouwimpuls scherper op te sturen op betaalbaarheid. Ik begrijp deze oproep en deel volledig de opgave die we hebben om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Tot op heden is met de huidige waarborgen de huidige Wbi voorwaarden 50% betaalbaar. In de praktijk is, onder andere door hier in de beoordeling scherp op te sturen, circa 65% betaalbaarheid in woningbouwprojecten gerealiseerd, wat een mooi resultaat is.

Ik ben van mening dat we het scherper sturen op betaalbaarheid breder moeten bezien dan enkel de Woningbouwimpuls. Daarom heb ik het programma Woningbouw hier grotendeels op gericht: van de opgave van 900.000 woningen tot en met 2030, zet ik in op twee derde betaalbaar. Dit gaat om sociale huur, middenhuur en betaalbare koop (tot aan de NHG grens).

Deze forse inzet op meer betaalbare woningen wil ik bereiken via prestatieafspraken met provincies en regionale woondeals, waarbij ik inzet op twee derde betaalbare woningen in elke regio. Hiermee heb ik een stevige sturing aangekondigd op regionaal niveau waarbinnen provincies een belangrijke rol spelen.

Daarmee borg ik via een andere route een steviger inzet op betaalbaarheid conform de inzet van de moties Bisschop en Koerhuis. Het hebben van (zicht op) een gesloten woondeal is daarbij wel randvoorwaardelijk voor het kunnen ontvangen van middelen uit de Wbi. Mijn voorkeur gaat uit naar deze invulling omdat decentrale overheden daarbij tegelijkertijd de ruimte behouden voor specifieke lokale afwegingen. Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat aanpassing van de betaalbaarheidseisen een averechts effect heeft op het doelbereik in de regio's met de meest gespannen woningmarkten, en de Woningbouwimpuls hiermee minder effectief maakt.

³ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 80

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 805

Vervolg

Na het verzending van deze Kamerbrief worden de uitgangspunten in consultatie gebracht bij de gemeenten. Tevens zal dan de aanvraagdocumentatie beschikbaar worden gesteld. Gemeenten kunnen zich dan aanmelden voor extra informatie via de impulskamers die in juni zullen plaatsvinden. Minimaal zes weken voordat de vierde tranche van de Woningbouwimpuls wordt opengesteld, zal de officiële bekendmaking van dat moment in de Staatscourant volgen.

Rapport «Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen»

Zoals is vermeld in het programma Woningbouw laat ik onderzoek verrichten om beter inzicht te krijgen in knelpunten en kansrijke oplossingen voor de verschillende fases van de planvorming voor woningbouw, te weten: de voorbereidingsfase, besluitvormingsprocedures en de fase van en bezwaar- en beroep. In dat kader bied ik u hierbij het rapport «Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen» van SITE urban development aan. Ik ben verheugd over dit eerste rapport dat aanbevelingen en aanknopingspunten biedt voor de het versnellen van processen en procedures bij woningbouw. Op dit moment lopen er nog andere onderzoeken, zoals een onderzoek van Stec over de fase van besluitvormingsprocedures en een onderzoek van de Universiteit van Groningen over de fase van bezwaar en beroep. Na het ontvangen van andere rapporten, kom ik na de zomer met een uitgebreide en integrale reactie op alle rapporten en aanbevelingen. Hierin zal ik ingaan op het geheel aan aanbevelingen, de voorgestelde aanpak en het tijdspad.

Tot slot

Met de inzet van de aankomende tranches van de Woningbouwimpuls en de onderzoeken in het kader van versnellen van processen en procedures bij woningbouw wordt onverminderd invulling gegeven aan de doelen uit het programma Woningbouw. Daarmee geven we invulling aan de prioriteiten van dit Kabinet op het gebied van Volkshuisvesting. Dit doen we niet alleen, maar samen met provincies, gemeenten en marktpartijen.

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