

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1123

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 november 2023

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. De urgentie om door te bouwen voor voldoende betaalbare woningen neemt verder toe. Met de Startbouwimpuls (SBI) stimuleren we dat locaties die vergund zijn zo snel mogelijk starten met de bouw. Zo kan de bouw op vergunde locaties soms nog dit jaar van start gaan, wat een dip in de woningbouw beperkt en verkort.

Door veranderde economische omstandigheden zoals gestegen rente en gestegen bouwkosten is de verwachting dat er met name in 2024 en 2025 een dip in de woningbouwproductie komt. Om inzicht te krijgen in de effecten van deze veranderende marktomstandigheden op de business cases van woningbouwprojecten heb ik verdiepend onderzoek naar laten doen. In het onderzoek (bijlage 1) wordt beredeneerd dat het gemiddelde effect van de veranderende economische omstandigheden op woningbouwprojecten rond de € 22.000 euro exclusief btw is. Dit tekort kan slechts ten dele door projectoptimalisaties worden opgevangen.

Deze omstandigheden vragen 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. Hiertoe zijn extra maatregelen genomen om de woningbouwproductie te versnellen, zoals beschreven in de Kamerbrief van 22 mei 2022¹, waaronder de SBI.

¹ Kamerbrief Doorbouwen in veranderende omstandigheden, Kamerstuk 32 847, nrs. 1040 en 1041

Toekenningen

Met het voor de SBI beschikbaar gestelde budget van € 300 miljoen kunnen 367 projecten met name in 2024 starten, ondanks de economische tegenwind. Hiermee stimuleer ik op korte termijn de bouw van ruim 31.000 woningen. In alle provincies en 145 gemeenten zijn projecten gehonoreerd. In mijn besluit over de toekenningen heb ik de geadviseerde ranking van het beoordelingsteam zoals beschreven in Bijlage 2 voor het overgrote deel gevolgd. Enige uitzondering hierop zijn de toekenningen in de gemeente Den Haag. Ik heb hierbij naast de ranking op basis van de genoemde criteria ook het effect van de projecten op de bredere gebiedsontwikkeling in Den Haag in ogenschouw genomen. Deze aanpassing heeft geen effect op de ranking buiten de gemeente Den Haag.

Gehonoreerde projecten en regionale spreiding

Op voorhand was vastgesteld dat een regio maximaal 16% van totaal beschikbare budget kan benutten. De woondealregio met de grootste woningbouwopgave heeft namelijk een aandeel van 16% van de totale Nederlandse woningbouwopgave. Deze maximering wordt toegepast met het oog op een evenwichtige regionale spreiding. We zien dat de regionale spreiding in het algemeen goed is gelukt. In bijlage 3 zijn de projecten en woningen per gemeente weergegeven. Aangezien er over € 50 mln. van het budget van € 300 mln. nog besluitvorming moet plaatsvinden in de Eerste Kamer, is de regeling momenteel nog in voorbereiding. De regeling treedt naar verwachting rond 1 december 2023 in werking.

Provincie	Aantal Projecten	Aantal Woningen	Totale Bijdrage
<i>Drenthe</i>	8	225	€ 2.471.050
<i>Flevoland</i>	6	405	€ 4.620.000
<i>Fryslân</i>	9	285	€ 2.720.111
<i>Gelderland</i>	34	1.391	€ 13.995.675
<i>Groningen</i>	15	377	€ 4.435.581
<i>Limburg</i>	55	1.944	€ 15.966.311
<i>Noord-Brabant</i>	47	4.545	€ 45.140.263
<i>Noord-Holland</i>	53	6.425	€ 57.584.342
<i>Overijssel</i>	30	1.097	€ 11.710.137
<i>Utrecht</i>	32	4.188	€ 41.639.230
<i>Zeeland</i>	13	560	€ 5.731.090
<i>Zuid-Holland</i>	60	9.988	€ 93.846.604
Eindtotaal	362	31.430	€ 299.860.394

Betaalbare woningen

In het programma van de toegekende woningen is 78% betaalbaar, waarvan 43% sociale huur, 25% middeldure huur en 10% betaalbare koop. Recentelijk is in de Kamerbrief van 9 november² jl. een verruiming van de nieuwbouwopslag aangekondigd in relatie tot het Wetsvoorstel betaalbare huur. De 7825 middenhuur woningen in 148 projecten kunnen ook met de nieuwbouwopslag worden geholpen, om ook in de exploitatie de financiële haalbaarheid te vergroten.

Proces richting Startbouwimpuls

Met de brief van 29 augustus³ jl. heb ik het SBI afwegingskader met uw Kamer gedeeld. In aanloop op het openstelling van de SBI is een

² Kamerbrief Stand van zaken wetsvoorstel betaalbare huur, Kamerstuk 27 926, nr. 379

³ Kamerbrief Afwegingskader Startbouwimpuls (SBI), Kamerstuk 32 847, nr. 1078

inventarisatie gedaan naar bouwbare projecten. De groslijst leverde 2.195 unieke aanmeldingen op vanuit 246 gemeenten, goed voor bijna 260.000 woningen, met een totaal tekort van € 3,3 miljard. Gezien deze grote belangstelling was de verwachting dat het beschikbare budget van € 300 miljoen (waarvan 50 mln. budgettair zal worden verwerkt in de 2^e suppletoire begroting) ontoereikend zou zijn, daarom zijn de criteria voor aanmelding verder aangescherpt. Zo is het maximum van de gevraagde bijdrage per woning gemaximeerd op € 12.500 en is er een minimum aantal woningen van 11 vastgesteld.

In de aanloop naar het openstellen van de SBI zijn dit jaar in het hele land regio sessies gehouden, ook daar was de opkomst hoog. Het doel was om verdere toelichting te geven op de SBI en ook gemeenten en marktpartijen bij elkaar te brengen. Gemeenten en ontwikkelaars voerden intensieve gesprekken om bouwplannen doorgang te laten vinden. Daarbij konden ze ook gebruikmaken van de Impulskamers met woningbouw experts, gefaciliteerd door RVO. Deze gesprekken resulteerden in sommige gevallen in eigen oplossingen (bijv. optimalisaties) waardoor partijen zelf zijn gestart met bouwen of de businesscase hebben rondgekregen, zonder dat ze een project voor de SBI hebben aangemeld.

Kwaliteit van de aanmeldingen

De aanmeldperiode voor de SBI liep van 13 september tot en met 13 oktober 2023. In deze periode zijn 832 projecten aangemeld, voor een totale gevraagde bijdrage van afgerond € 860 miljoen.

Het beoordelingsteam constateerde dat de kwaliteit van de aanmeldingen vanuit gemeenten hoog was, ondanks de korte periode waarin de SBI is vormgegeven en de nog kortere periode waarin projecten door gemeenten konden worden aangemeld. Het beoordelingsteam ziet de herkenbare problematiek van de tegenwind in de aangemelde projecten. Bij veel projecten spelen vergelijkbare obstakels een rol in de moeizame route naar start bouw. De tegenwind wordt door het hele land gevoeld; er zijn projecten ingediend uit bijna elke woondealregio. Het beoordelingsteam heeft getoetst op drie criteria. Allereerst is de juridische hardheid van belang. Van alle projecten is de planologische status bekend, waarbij projecten met een grote zekerheid meer kans maakten op middelen vanuit de SBI. Ten tweede speelt efficiëntie (gevraagde bijdrage per woning) een rol en hoe optimalisaties zijn doorgevoerd in de business case. Ook is gekeken naar snelheid van start bouw. Uit de analyse is gebleken dat als alleen wordt gekeken naar de juridische hardheid, 515 projecten planologisch gereed zijn om te bouwen in 2024 en 2025. Dit betreft circa 50.000 woningen. Er zou € 505 miljoen nodig zijn om deze projecten vlot te trekken.

Tot slot

De noodzaak op doorbouwen is onverminderd hoog. Het is belangrijk dat alle partijen zich inzetten om door de dip heen te bouwen. We zijn onder de indruk van de mate waarin betrokken partijen (gemeenten, ontwikkelaars, corporaties) bereid zijn om zich in te zetten naar een tijdige start van de bouw en daar ook zelf aan bij te dragen. Bij de aanmeldingen voor de SBI kwam dit heel concreet naar voren.

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