

Vergaderjaar 2008–2009

27 562

Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 36

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juni 2009

Op 15 mei jongstleden heb ik u mijn brief over de crisismaatregelen in de woningmarkt toegezonden (TK 27 562, nr. 26). Eén van de voorgestelde maatregelen betreft het stimuleringsbudget woningbouw. Voor dit stimuleringsbudget is € 395 mln. uitgetrokken in 2009 en 2010. In de Ministerraad van heden heeft de Raad ingestemd met de beschikbaarstelling van een (deel) van dit budget. Met bijgaande «Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009» en een specifieke inzet voor de restauratie van monumenten heb ik daar invulling aan gegeven.¹ Deze regeling zal binnen enkele dagen in de Staatscourant worden gepubliceerd, waarna gemeenten op korte termijn (vóór 16 juli 2009) verzoeken om een bijdrage uit het eerste deel van het stimuleringsbudget kunnen indienen. Zoals toegezegd in het Algemeen Overleg met de Algemene Commissie voor Wonen Wijken en Integratie op 20 en 27 mei 2009 ontvangt uw Kamer direct na de besluitvorming in de Ministerraad de invulling van de stimuleringsmaatregelen. Met deze brief licht ik de hoofdlijnen van de inzet van het stimuleringsbudget toe.

Analyse

Zoals ook aangegeven in de brief van 15 mei jongstleden dreigen belangrijke projecten op het gebied van uitbreidingsnieuwbouw en herstructurering stil te vallen, zowel door een afnemende vraag van woonconsumenten als door een terughoudende opstelling van financiers en vermogensverstrekkers. Dit heeft als gevolg dat de noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad in de knel komt, de doorstroming in en naar de koopsector vermindert en de druk op de huurmarkt steeds groter wordt. De inzet van het stimuleringsbudget is er op gericht deze spiraal te doorbreken en stilgevallen of vertraagde projecten vlot te trekken. De maatregel moet gemeenten, projectontwikkelaars, (sociale) verhuurders, bouwers, etc. in staat stellen om zoveel mogelijk voor eigen (markt)risico door te kunnen blijven bouwen. Daarbij is sprake van een aanzienlijk verschil in terugval tussen de bouw van huurwoningen en koopwoningen. Wat betreft de bouw van huurwoningen in opdracht van corporaties en

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

particuliere verhuurders (tot voor kort circa 30% van de woningproductie), kan worden vastgesteld dat als gevolg van de crisis de vraag naar huurwoningen toeneemt. Potentiële kopers wijken (tijdelijk) uit naar huurwoningen. Een verschuiving van koopwoningbouw naar huurwoningbouw wordt echter beperkt door de tijd die is gemoeid met project(exploitatie)-aanpassingen (bijvoorbeeld verschuivingen van koop naar huur). Tegen deze achtergrond wordt verwacht dat de bouw van sociale huurwoningen de komende jaren niet zal terugvallen maar dat – zonder aanvullende maatregelen – een mogelijke (huur)productiegroei niet zal worden gerealiseerd. Dit neemt overigens niet weg dat er bij specifieke projecten met sociale woningbouw knelpunten op kunnen treden. De inzet van het stimuleringsbudget is – behalve op koopwoningen – dan ook gericht op huurwoningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens (€ 647,53 per maand per 1 juli 2009). Verwacht mag worden dat koopwoningen die door commerciële verhuurders en corporaties worden overgenomen een huur zullen hebben die ligt boven de liberalisatiegrens. Wat betreft de productie van huurwoningen onder deze huurgrens mag verwacht worden dat door de inspanningen van corporaties tezamen met de borging van de benodigde leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de realisatie van sociale huurwoningen op het gewenste niveau zal blijven.

Wat betreft de bouw van koopwoningen (tot voor kort 70% van de woningbouwproductie) in opdracht van projectontwikkelaars, corporaties en gemengde, publiek-private ontwikkelingscombinaties, is de situatie anders. De bouw van koopwoningen is inmiddels naar een zorgelijk peil gedaald door de combinatie van (tijdelijke) vraagtval en een terughoudender opstelling van zowel externe (banken) als interne vermogensverstrekkers met betrekking tot de koopwoningbouw. Dit betekent dat veel koopwoningbouwprojecten respectievelijk gemengde projecten nu, door koopvraagtval en een terughoudender opstelling van vermogensverschaffers, worden stopgezet of niet van start gaan.

De inzet van het stimuleringsbudget wordt dan ook gericht op het gebied waar de problemen zich met name voordoen. Opzet van de stimuleringsregeling is dat een financiële ondersteuning kan worden geboden voor koopwoningbouw en de huurwoningbouw voor zover de huurwoningen een aanvangshuur hebben die ligt boven de liberalisatiegrens.

Uitgangspunten

In het aanvullend beleidsakkoord is aangegeven dat de maatregelen tijdig, tijdelijk en trefzeker dienen te zijn. De inzet zal zo snel mogelijk effect moeten hebben op de werkgelegenheid in met name 2009 en 2010. Daarnaast is in het akkoord aangegeven dat het extra investeringspakket tot een versteviging van de stedelijke vernieuwing, het grote stedenbeleid en wijkaanpak zal leiden. Tegen deze achtergrond zijn voor het stimuleringsbudget de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- de inzet van het stimuleringsbudget dient toegespitst te zijn op een optimale beperking van de terugval van de productie van koop- en huurwoningen en behoud en herstel van werkgelegenheid;
- inzet zal daarbij, overwegend moeten neerslaan in stedelijke gebieden;
- De inzet zal zo snel mogelijk effect dienen te hebben (start bouw in 2009/2010);
- Andere partijen (inclusief marktpartijen) dienen bereidheid te hebben getoond ook extra middelen in te zetten, zodat het stimuleringsbudget daadwerkelijk additioneel is. Er mag daarbij uiteraard niet worden ingeleverd op de kwaliteit van de te bouwen woningen;
- een projectgerichte inzet waarbij gemeenten aanvrager zijn. Het kan hierbij zowel gaan om kleinere (minimaal 10 koop- en/of duurdere

- huurwoningen) en grotere «pure» woningbouwprojecten als om complexere projecten waar woningbouw (met de gehanteerde minimumomvang) een onderdeel van vormt;
- bij geen of onvoldoende gerealiseerd effect, vindt volledige/ gedeeltelijke terugvordering van de rijksbijdrage plaats;
 - lage uitvoeringskosten en administratieve lasten.

Vormgeving

Vanwege de spoedeisendheid en de noodzaak om de middelen gericht en op korte termijn (2009 en 2010) in te zetten is gekozen voor een specifieke (tijdelijke) regeling gebaseerd op artikel 20 van de Wet stedelijke vernieuwing.

De regeling is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van drie rondes (juni 2009, tweede helft 2009 en voorjaar 2010) waarbij gemeenten projecten kunnen aanmelden. De bijgaande regeling heeft alleen betrekking op de eerste ronde waarvoor een rijksbijdrage wordt ingezet van maximaal € 100 mln. De ervaringen met deze regeling zullen worden meegenomen in de regeling voor de volgende ronde. De uitwerking van de regeling voor de tweede ronde zal na overleg met een vertegenwoordiging van gemeenten plaatsvinden zodat de regeling ook zo goed mogelijk aansluit bij de lokale praktijk. Bij de eerste ronde is het van belang dat deze vóór de zomer operationeel is zodat deze gericht kan worden op acute knelpunten in projecten. Gemeenten en andere partijen hebben daar ook op aangedrongen getuige de vele brieven en mails die ik heb ontvangen over stilgevallen startklare projecten. Deze eerste ronde richt zich op ondersteuning van dergelijke projecten die ook daadwerkelijk in 2009 tot de start van de bouw moeten leiden. Wanneer achteraf blijkt dat daar niet aan voldaan wordt, wordt de bijdrage teruggevorderd.

Gemeenten krijgen daarbij vrijheid met betrekking tot de specifieke inzet van de subsidie in het betreffende project, maar voorwaarde is wel dat aangegeven wordt hoe -in samenwerking met andere betrokken partijen (onder andere ontwikkelaars, corporaties) extra (financiële) inspanningen zijn verricht om het project alsnog in 2009 te laten starten.

De regeling is vorm gegeven als tendersysteem. Aanvragen van gemeenten worden na de indieningsperiode gerangschikt waarna toekenning plaatsvindt totdat het budget voor de eerste ronde is uitgeput. Gegeven deze uitgangspunten zijn voor projecten die voor (eventuele) subsidie in de eerste ronde in aanmerking komen de volgende criteria geformuleerd:

- ondersteuning is mogelijk voor startklare projecten met koop- en/of huurwoningen waarbij het bij huurwoningen gaat om woningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens;
- de gemeente moet aannemelijk maken dat het project nog niet is gestart of is gestagneerd vanwege economische factoren en welke (extra) financiële inspanningen door betrokken partijen zijn gerealiseerd om het project alsnog te laten starten;
- de eerste fase van de bouwvergunning van de woning moet bij de gemeente zijn aangevraagd vóór de besluitvorming van het kabinet over het aanvullende beleidsakkoord (25 maart 2009);
- voor de woningen moet voor de start van de bouw ook een afbouwgarantie zijn afgegeven om te borgen dat de woningen in geval van faillissement van bouwpartijen worden gerealiseerd;
- per project is de maximale bijdrage gelimiteerd tot € 10 000,- per woning voor woningen in de koopsector en huurwoningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens.

In de eerste ronde kan op basis van de «Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009» ook de verbouw van gemeentelijke monumenten, waarbij sprake is van functieverandering van een niet-

woongebouw (zoals oude fabrieken of kerkgebouwen), in aanmerking komen voor subsidie. Deze projecten zullen op dezelfde wijze beoordeeld worden als projecten met nieuwbouwwoningen.

Voor de selectie van de projecten waarvoor een bijdrage wordt verstrekt wordt -gelet op de benodigde snelheid en duidelijkheid in de eerste ronde – zoveel mogelijk gebruik gemaakt van objectieve criteria. In deze ronde vindt de selectie van ingediende projecten dan ook plaats door de projectenbijdragen in een rangorde te plaatsen waarbij projecten met de kleinste bijdrage per woning als eerste in aanmerking komen voor een bijdrage. Pas wanneer er plannen af moeten vallen omdat het maximale subsidiebedrag voor de eerste ronde bereikt is, kan voor de plannen die gelijk eindigen onderaan de scorelijst een verdere selectie worden gemaakt.

De subsidie wordt als eenmalige bijdrage verstrekt. De subsidie wordt teruggevorderd wanneer de bouw niet in 2009 is gestart. Naast de start van de bouw is ook van belang dat de daadwerkelijke afbouw en oplevering van de woningen niet wordt vertraagd. Dit wordt allereerst geborgd doordat in de door de waarborginstituten -die ook de afbouwgaranties verstrekken- gehanteerde koop / aannemingsovereenkomsten de voorwaarde is opgenomen dat de woningen binnen een gemaximeerd aantal werkbare dagen dienen te zijn opgeleverd. Bovendien stimuleert de gevraagde additionaliteit de betrokken partijen de woningen snel te realiseren («de rentetikker tikt door»). In dat licht en vanwege de beoogde beperking van de uitvoeringslasten voor gemeenten, is er vanaf gezien een additionele voorwaarde met betrekking tot de periode van afbouw en oplevering te stellen.

Monumenten

Zoals afgesproken in het aanvullend beleidsakkoord zal een deel van het stimuleringsbudget worden ingezet voor de restauratie van monumenten. In die sector is eveneens sprake van een (dreigend) werkgelegenheidsverlies en terugval van productie. Voor rijksmonumenten kan worden aangesloten bij de bestaande regeling voor de restauratie van rijksmonumenten (BRIM) van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Hierbij zijn in het verleden al plannen ingediend en subsidiabele kosten vastgesteld. In overleg met de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap is een selectie gemaakt van rijksmonumenten die voor deze eerste subsidieronde in aanmerking komen. Daarbij is als criterium gehanteerd dat het gaat om rijksmonumenten met een herbestemming tot woningen, die gelegen zijn in een herstructureringsgebied en waarbij de restauratie in 2009 kan starten.

Daarbij zijn wij gekomen tot de volgende monumenten:

- de Lambertuskerk in Maastricht (subsidie € 3 800 000,-) – gebiedsaanpak wonen/werken, herbestemming;
- Hartelust, Leeuwarden (subsidie € 901 000,-) – wonen, herbestemming;
- Huis Rodenburgh in Dordrecht (subsidie € 1 515 000,-) herbestemming, gebiedsaanpak wonen/werken;
- de Clemenskerk in Hilversum (subsidie € 2 978 000,-) – herbestemmen kerk tot wonen;
- het Karenhuis in Alkmaar (subsidie € 2 100 000,-) – herbestemmen bejaardenhuis tot wonen;
- de DRU fabriek in Ulfst (subsidie € 1 750 000,-) – herbestemmen industrie tot wonen/werken.

De totale inzet voor monumenten in deze eerste ronde komt daarmee op circa € 13 mln. Deze subsidie leidt tot een totale investering van circa

€ 38,2 mln. in bouwprojecten. De selectie zal worden bekrachtigd via de begroting van WWI.

De minister voor Wonen Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan