

Vergaderjaar 2008–2009

**27 562**

**Verstedelijkingsbeleid tot 2010**

**Nr. 43**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 september 2009

In mijn brieven van 12 en 25 juni jongstleden (TK 27 562, nr. 36 en 37) heb ik u geïnformeerd over de inzet van de 1e tranche (ad € 100 mln.) van het «stimuleringsbudget woningbouw». Dit stimuleringsbudget is onderdeel van een breder pakket van maatregelen dat het kabinet heeft getroffen teneinde de terugval in de woningbouw en de hiermee verbonden werkgelegenheid ten gevolge van de crisis te helpen beperken. In genoemde brief van 25 juni heb ik aangegeven graag met uw Kamer van gedachten te willen wisselen over de hoofdlijnen van de inzet van de 2e tranche van dit stimuleringsbudget. Ik verzoek u mij in de gelegenheid te stellen dit overleg met u zo spoedig mogelijk te voeren zodat ik de 2e tranche van de stimuleringsregeling zo snel mogelijk (bij voorkeur per 1 oktober) kan openstellen. Voordat ik ten behoeve van de gedachtewisseling met uw Kamer mijn voornemens met betrekking tot de inzet van de 2e tranche uiteenzet, wil ik om te beginnen stilstaan bij enkele eerste bevindingen met betrekking tot de inzet van de 1e tranche van het stimuleringsbudget.

### **Eerste bevindingen met betrekking tot de inzet van de 1e tranche**

Zoals ik in mijn brief van 12 juni jongstleden (TK 27 562, nr. 36) heb aangegeven, heb ik alle gemeenten per medio juni in de gelegenheid gesteld subsidieaanvragen in te dienen voor koopwoningen en duurdere huurwoningen waarvan de bouw ten gevolge van de crisis niet is gestart, respectievelijk is stopgezet en waarvan de bouw, mede met de inzet van de gevraagde subsidie (van maximaal € 10 000 per woning), nog in 2009 van start zou kunnen gaan. De gemeenten, met inachtneming van de EU-regels met betrekking tot staatssteun, is hierbij maximale vrijheid geboden met betrekking tot de inzet van de gevraagde subsidie.

Op 15 juli 2009 (de sluitingsdatum van de aanvraagtermijn) zijn in totaal 607 aanvragen voor in totaal 27 477 woningen ingediend voor een totaal bedrag van € 229 mln. (gemiddeld een bedrag van circa € 8 500 per woning). Een nadere beschouwing van alle ontvangen aanvragen (die aan de gestelde criteria voldoen) wijst uit dat:

- de geografische spreiding over het land evenwichtig is; circa 24% van de aanvragen is afkomstig uit de vier grote steden, circa 28% komt uit de G27 en de overige 48% is afkomstig uit de rest van Nederland, waarbij ook de kleinste gemeenten vertegenwoordigd zijn;
- de beoogde inzet van de subsidie door gemeenten, in combinatie met de extra inzet van gemeenten, provincies en marktpartijen, een grote variatie kent; van garantieconstructies voor kopers, omzetten van koop naar erfpacht en opschuiven van de start van renteperiodes tot kostprijsverlagende subsidies om kopers over de streep te trekken;
- de projectomvang varieert van 10 tot 400 woningen;
- de spreiding van de gevraagde subsidie per woning tussen de € 2 600 en € 10 000 per woning ligt.

Aangezien de door de gemeenten aangevraagde subsidies hoger zijn uitgevallen dan het voor de 1e tranche vastgestelde subsidieplafond (ad € 100 mln.), heb ik – conform de voor de eerste tranche vastgestelde regeling – op basis van het laagste aangevraagde subsidiebedrag per woning aanvragen gehonoreerd tot het subsidieplafond is bereikt. Het betreft 14 650 woningen voor een bedrag van € 100 209 813,24.

Een nadere beschouwing van de gehonoreerde aanvragen wijst uit dat:

- de vier grote steden nu een aandeel van 17%, de G27 een aandeel van 30% en de overige gemeenten een aandeel van 53% hebben. Het relatief beperkter aandeel van de vier grote steden in het totaal aantal gehonoreerde aanvragen vloeit met name voort uit het gegeven dat de gemeente Rotterdam relatief veel aanvragen heeft ingediend, waarbij in relatief veel gevallen (ruim 80%) het maximale subsidiebedrag (€ 10 000 per woning) is aangevraagd;
- de beoogde inzet van de subsidie door gemeenten (in combinatie met de inzet van gemeenten, provincies en marktpartijen) nog steeds een grote verscheidenheid kent;
- de projectomvang tussen de 10 en 228 woningen ligt;
- het gemiddelde subsidiebedrag per woning € 6 800 bedraagt.

Bijlage 1 bevat een overzicht van de toegekende subsidie-aanvragen.<sup>1</sup>

Verschillende betrokkenen (onder andere gemeenten, provincies, projectontwikkelaars en corporaties) hebben het belang onderstreept van een snelle inzet van de 1e tranche van het stimuleringsbudget. Daarom is, rekening houdend met andere kabinetsmaatregelen (onder andere tijdelijke NHG-verhoging en liquiditeitsverbetering voor corporaties), gekozen voor een vormgeving van de 1e tranche, waarbij gemeenten snel subsidie-aanvragen konden indienen en ook snel duidelijkheid zouden krijgen over een eventuele bijdrage. Daarmee is bewust enig risico genomen met betrekking tot:

- de subsidiëring van projecten die mogelijk ook zonder rijkssubsidie in 2009 gestart zouden zijn (additionaliteit);
- het honoreren van subsidieaanvragen waarvan de start in 2009 uiteindelijk niet mogelijk blijkt (ingediend onder het motto «niet geschoten, altijd mis»);
- het honoreren van subsidieaanvragen ten behoeve van woningbouw waarvan de start weliswaar in 2009 plaatsvindt maar waarvan de afronding ver na 2010 plaatsvindt («opknippen»);
- het ontbreken van extra inzet van betrokken partijen (met name gemeenten, provincies, ontwikkelaars, corporaties);
- het niet honoreren van subsidieaanvragen (vanwege een te hoog aangevraagd subsidiebedrag per woning) met een substantiële additionaliteit en spin-off (koop- en duurdere huurwoningen als onderdeel van een groter project met bijvoorbeeld parkeergarages, winkels, sociale huurwoningen etc.).

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

In de regeling voor de 1e tranche zijn enkele voorwaarden opgenomen die erop gericht zijn deze risico's te beperken. Het gaat onder meer om een verklaring van burgemeester en wethouders met betrekking tot additionaliteit en extra inzet van betrokken partijen, de restitutie van subsidie van niet voor 2010 gestarte projecten en een verplichte afbouwgarantie bij faillissement van de bouwverzekering. Uiteraard kan de effectiviteit van de verstrekte subsidies uiteindelijk pas na 2009 worden beoordeeld. Bij de uitwerking van de subsidieregeling voor de 2e tranche voor een nieuwe periode zal opnieuw zo goed mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze risico's.

Resumerend ben ik, hoewel de effectiviteit van de verstrekte subsidies pas later kan worden vastgesteld, in ieder geval positief over de snelle «uitrol» van de 1e tranche van de regeling en de substantiële respons van gemeenten. Gelet op het grote aantal ingediende subsidieaanvragen en de in dat kader verstrekte informatie, kan worden vastgesteld dat veel gemeenten en andere partijen actief en creatief hebben gezocht naar mogelijkheden om de terugval in bouwproductie en het hiermee samenhangende werkgelegenheidsverlies zoveel mogelijk te beperken. Na 1 januari 2010 zal ik laten onderzoeken in hoeverre deze doelstelling, mede in relatie tot de subsidieverlening, daadwerkelijk is gerealiseerd. Overigens ben ik me er terdege van bewust dat een aanzienlijk aantal subsidieaanvragen niet is gehonoreerd. Met het oog hierop wil ik gemeenten de gelegenheid bieden deze aanvragen, eventueel in aangepaste vorm (bijvoorbeeld wat betreft de hoogte van de gevraagde bijdrage per woning) met een minimum aan administratieve lasten en uiteraard binnen de alsdan geldende voorwaarden opnieuw in te dienen. Tegelijkertijd ga ik er tegen deze achtergrond vanuit dat gemeenten zich met betrekking tot de bouwprojecten waarvoor wel subsidie is verleend samen met andere betrokken partijen tot het uiterste zullen inspannen om de bouw dit jaar daadwerkelijk te starten (en daarmee restitutie van subsidie te voorkomen).

### **De hoofdlijnen van de tweede tranche**

In mijn brief van 12 juni 2009 heb ik de vraaguitval in de koopsector – ten gevolge van onzekerheid van kopers over de verkoop van hun huidige woning, hun inkomen en/of de prijsontwikkeling – aangemerkt als de belangrijkste oorzaak van de terugval in de woningbouwproductie en de hiermee samenhangende werkgelegenheid. Hiernaast heb ik gewezen op de terughoudender opstelling van interne en externe vermogensverschaffers. Met de uitwerking van de 1e tranche van de inzet van het stimuleringsbudget woningbouw heb ik de gemeenten maximale ruimte geboden hier, ondersteund met de aan te vragen subsidie, met lokaal/regionaal maatwerk en de extra inzet van betrokken partijen op in te spelen.

Aangezien de genoemde omstandigheden nog niet zijn gewijzigd en gelet op de overwegend positieve reacties van betrokken partijen op de vormgeving van de 1e tranche van de inzet van het stimuleringsbudget, wil ik bij de vormgeving van de inzet van de 2e tranche zoveel mogelijk aansluiten op de vormgeving van de 1e tranche. Dit betekent onder meer:

- gemeenten kunnen voor koopwoningen en duurdere huurwoningen waarvan de bouw vóór 1 juli 2010 van start gaat (en die voorzien zijn van een afbouwgarantie) een subsidieaanvraag indienen (maximaal € 10 000 per woning en een minimum projectomvang van 5 woningen);
- gemeenten kunnen geen projecten voordragen die zonder een bijdrage ook gerealiseerd kunnen worden (dat wil zeggen dat de bouw niet voor

- de toekenning van de subsidie mag zijn gestart, tenzij de gemeente verklaart dat de bouw ten gevolge van de crisis is stilgevallen);
- gemeenten krijgen opnieuw, met inachtneming van de EU-regels met betrekking tot staatssteun, maximale vrijheid met betrekking tot de inzet van de gevraagde subsidie voor nieuwbouwprojecten. Gemeenten kunnen daarmee, naast de benutting van «best practices», desgewenst ook initiatieven gericht op verkoopgaranties voor bestaande woningen voor kopers van nieuwbouwwoningen bij de inzet van de subsidie betrekken.

In de 1e tranche van de «Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009» kon ook de verbouw van gemeentelijke monumenten, waarbij sprake is van functieverandering van een niet-woongebouw (zoals oude fabrieken of kerkgebouwen) tot woningen, in aanmerking komen voor subsidie. Dit zal ook voor de 2e tranche gelden. Deze projecten zullen op dezelfde wijze beoordeeld worden als projecten met nieuwbouwwoningen.

Waar ik de gemeenten van 1 oktober tot 1 november aanstaande de gelegenheid wil bieden subsidie-aanvragen in te dienen en uiterlijk 1 december wil beschikken, ben ik – gelet op de ten opzichte van de 1e tranche langere tijdshorizon en de te verwachten hernieuwde subsidie aanvragen – van plan de omvang van de 2e tranche vast te stellen op € 150 mln. Met het oog op de beperking van de hiervoor genoemde risico's wil ik me, bij een eventueel noodzakelijke selectie van subsidie-aanvragen (bij overintekening op het beschikbare budget), niet meer uitsluitend baseren op de hoogte van het aangevraagde subsidiebedrag per woning. Naast toelatingscriteria ten aanzien van additionaliteit (verklaring Burgemeester en Wethouders met betrekking tot additionaliteit en een indicatie van de gepleegde extra inzet van betrokken partijen), wil ik een eventuele selectie van aanvragen voor de 2e tranche mede baseren op:

- de daadwerkelijke kans op realisatie binnen de gestelde periode vóór 1 juli 2010; hierbij is de voortgang van de bouwvergunningprocedure een goede graadmeter (wel of geen afgegeven bouwvergunning, danwel het tijdstip van de aanvraag hiervan);
- de mate van spin-off van het project (c.q. de omvang van niet-gesubsidieerde bouw die met de te subsidiëren woningbouw is verbonden).

Als aangegeven streef ik er naar de 2e tranche op 1 oktober 2009 voor gemeenten open te stellen (tot 1 november aanstaande) en terzake vóór 1 december 2009 te beschikken.

### **Monumenten**

Zoals afgesproken in het aanvullend beleidsakkoord zal een deel van het stimuleringsbudget worden ingezet voor de restauratie van monumenten. In mijn brief van 12 juni jongstleden heb ik de zes monumenten genoemd die een bijdrage krijgen voor restauratie alsmede de criteria op basis waarvan deze monumenten zijn aangewezen.

De (voorgenomen) subsidies betreffen staatssteun in de zin van artikel 87 van het EG-verdrag. Voor deze staatssteun moet een meldingsprocedure bij de Europese Commissie worden gevolgd. Deze meldingsprocedure wordt zo spoedig mogelijk na informele consultatie bij de Europese Commissie ingezet. Na groen licht van de Europese Commissie zal de bijdrage voor deze monumenten worden toegekend door tussenkomst van het Nationaal Restauratiefonds.

Voor de inzet van het resterende budget voor de restauratie van rijksmonumenten wordt door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een subsidieregeling uitgewerkt op basis waarvan ingeschreven kan worden. Het gaat daarbij om een subsidieregeling voor de restauratie en herbestemming van industriële en kerkelijke monumenten die een (gedeeltelijke) woonbestemming krijgen.

Voor deze subsidieregeling is een budget van € 15 mln. beschikbaar. Daarnaast wordt een deel van het budget gereserveerd voor noodzakelijk geachte restauraties van rijks- of gemeentelijke monumenten die buiten de criteria van de op te stellen regeling vallen.

Overigens heeft de Minister van OCW in augustus jongstleden met de provincies afgesproken samen tenminste € 38 mln. te investeren in de restauratie van rijksmonumenten in het kader van de economische crisis. De provincies bepalen welke restauratieprojecten daarvoor in aanmerking komen. De rijksmiddelen daarvoor komen uit het reguliere budget voor de monumentenzorg.

Het stimuleringsbudget ad € 395 mln. in 2009 en 2010 gaat gepaard met een taakstelling ad € 150 mln. in de jaren 2011 e.v. Voor stimulering woningbouw (WWI) was € 325 mln. gereserveerd en voor stimulering monumenten (OCW) € 70 mln. De invulling van de taakstelling is naar rato verdeeld tussen WWI en OCW, respectievelijk € 124 mln. en € 26 mln. OCW heeft geen mogelijkheden de taakstelling in de jaren 2011 e.v. in te vullen omdat een groot deel van het budget juridisch verplicht is vanwege de subsidiesystematiek. Daarom is ervoor gekozen dat OCW haar taakstelling niet vanaf 2011 invult, maar in 2009 en 2010. Om toch een impuls te geven ter grootte van het stimuleringsbudget (ad. € 395 mln.) is besloten additioneel € 26 mln. op de begroting van WWI naar voren te halen.

### **Vorbereiding inzet 3e tranche**

Met de inzet van de 1e en 2e tranche van het stimuleringsbudget is, als uw Kamer instemt met mijn voornemens met betrekking tot de inzet van de 2e tranche, in eerste aanleg € 250 mln. gemoeid. Rekening houdend met mogelijke restituties betekent dat voor de 3e tranche nog circa € 100 mln. resteert. Op de inzet van dit laatste deel van het stimuleringsbudget zal ik mij, rekening houdend met de voorlopige bevindingen met betrekking tot de inzet van de 1e en 2e tranche alsmede mogelijk veranderende omstandigheden en inzichten, de komende maanden beraden. Daarbij staat voor mij nog niet vast dat opnieuw gekozen wordt voor een inzet door middel van een subsidieregeling. Ik ben wel van plan begin 2010 over de inzet van de 3e tranche te beslissen.

Tegen deze achtergrond zal ik te zijner tijd graag met uw Kamer van gedachten wisselen over de inzet van het laatste deel van het stimuleringsbudget.

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