

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 459

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 december 2018

Voor de zomer heb ik u geïnformeerd dat ik € 38 mln. heb gereserveerd om woningbouw op complexe binnenstedelijke locaties in gespannen regio's te versnellen¹. De afgelopen periode heb ik gesprekken gevoerd met alle stakeholders over de wijze waarop deze middelen zo efficiënt mogelijk kunnen worden ingezet. In deze brief informeer ik u over het voornemen om januari 2019 de Transformatiefaciliteit, een financieringsfaciliteit voor binnenstedelijke transformatie, te lanceren. Deze Transformatiefaciliteit maakt met geldleningen voorinvesteringen op transformatielocaties mogelijk.

Versneld transformeren

De afgelopen jaren is het woningtekort sterk toegenomen, met name in (middel)grote steden. Het aanpakken van dit tekort heeft voor mij grote prioriteit. Met onder meer het Expertteam Woningbouw en de crisis- en herstelwet bied ik instrumenten om gemeenten te ondersteunen met deze opgave. Daarnaast maak ik concrete afspraken met de meest gespannen regio's over het versnellen van concrete locaties².

Door leegstaande of onderbenutte bedrijfslocaties in steden te transformeren kunnen er meer woningen worden gerealiseerd op de plekken waar de meeste vraag is. Leegstaande kantoren en oude industrie- of havengebieden kunnen zo benut worden voor woningbouw. Deze transformatielocaties zijn vaak centraal gelegen en hebben veel potentie, maar zijn complex te ontwikkelen.

Bij veel transformatielocaties spelen financieringsvraagstukken. Transformatie vereist investeringen in de voorfase, waarin de locaties bouwrijp worden gemaakt. Juist in deze voorfase zijn er grote onzekerheden,

¹ Kamerstuk 34 775 A, nr. 71.

² Kamerstuk 35 000 A, nr. 78.

waardoor het in de praktijk moeilijk is om voor deze activiteiten voldoende financiering te vinden in de markt. Een deel van deze locaties dreigt daardoor te blijven liggen, terwijl de behoefte aan woningen op deze locaties juist zo groot is.

In het rapport «Samen bouwen aan middenhuur» heeft dhr. Van Gijssel de aanbeveling aan het Rijk gedaan om een revolverend fonds op te zetten voor het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur³. Ik heb u eerder aangegeven dat ik dit breder wil trekken naar woningbouw op transformatielocaties voor zowel huur als koop⁴. De afgelopen maanden zijn er gesprekken gevoerd met gemeenten, provincies, financiers, bouwers en ontwikkelaars over het knelpunt van voorfinanciering en de meest effectieve manier om dit met de beschikbare middelen te verbeteren. Het programma Stedelijke Transformatie, waarin deze partijen zich gezamenlijk inzetten om transformatie te versnellen, is nauw bij de uitwerking betrokken.

Werking van de Transformatiefaciliteit

Met de Transformatiefaciliteit ontstaat een revolverend instrument om de ontwikkeling van transformatielocaties op gang te brengen. De faciliteit biedt kortlopende geldleningen om de voorfase van woningbouwprojecten te financieren, zodat partijen sneller kunnen starten met de ontwikkeling van deze locaties. Wanneer de voorfase is afgerond, kan door de initiatiefnemer zelfstandig financiering in de markt worden aangetrokken. De aflossing die dan aan de Transformatiefaciliteit wordt terugbetaald, kan opnieuw worden ingezet op een andere transformatielocatie. Op deze manier wordt woningbouw gestimuleerd en komen transformaties sneller tot stand. Zo ontstaat, in lijn met de aanbeveling uit het rapport «Samen bouwen aan middenhuur», een revolverend instrument. De Rijksmiddelen dienen als vliegwiel door additionele publieke en private middelen in de voorfase en helpen de daarop volgende bouwfase los te trekken.

De Transformatiefaciliteit wordt ingericht en beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het Rijk stort hiertoe eenmalig € 38 mln. op een bij de Staat aangehouden bankrekening, van waaruit SVn via een rekening-courant faciliteit geldleningen kan verstrekken.

De Transformatiefaciliteit heeft een looptijd van tien jaar. De Transformatiefaciliteit concentreert zich op projecten in de 50 gemeenten met het grootste absolute woningtekort, maar ook projecten in andere gemeenten met aanzienlijke regionale woningtekorten kunnen gemotiveerd aanspraak maken. De Transformatiefaciliteit richt zich op binnenstedelijke transformatieprojecten met zicht op een sluitende business case, die door de met de ontwikkeling samenhangende onzekerheden geen financiering in de markt vinden. Initiatiefnemers van deze projecten kunnen zowel publiek als privaat zijn. Op basis van de gesprekken die de afgelopen tijd met de verschillende stakeholders gevoerd zijn, verwacht ik de meeste vraag vanuit publiek-private samenwerkingen en private initiatiefnemers, met name van de wat kleinere, regionaal georiënteerde ontwikkelaars die moeilijk toegang hebben tot voorfinanciering. Geldleningen worden als kortlopende financiering verstrekt, maximaal voor vijf jaar.

³ Kamerstuk 32 847 en 27 926, nr. 316.

⁴ Kamerstuk 32 847 en 27 926, nr. 333.

Gebundelde inzet

Met de middelen van het Rijk wordt een deel van de benodigde voorinvesteringen gefinancierd. De bijdrage vanuit de faciliteit bedraagt minimaal € 1 mln. en maximaal € 3,5 mln. per project. Op projectniveau streef ik naar een verdubbeling van de geldlening van het Rijk door cofinanciers. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij substantieel eigen vermogen inbrengen. BNG Bank heeft al kenbaar gemaakt dat zij de uitgangspunten en voorwaarden van de Transformatiefaciliteit ondersteunt en bereid is tot cofinanciering van geschikte projecten. Hiermee wordt de slagkracht van de faciliteit verdubbeld.

De diversiteit aan transformatielocaties is groot. Bij de wat kleinere locaties is de complexiteit veelal overzichtelijk en kan de Transformatiefaciliteit bij een financieringsvraagstuk samen met reguliere financiers het verschil maken. Bij de grotere gebiedsontwikkelingen speelt doorgaans een grotere mate van complexiteit met meerdere knelpunten en is een gebundelde inzet van instrumenten en middelen nodig om locaties los te trekken. In de gesprekken die ik voer met de regio's over woningbouw bekijken we hoe we kunnen samenwerken om woningbouwprojecten te versnellen. De Transformatiefaciliteit biedt nieuwe mogelijkheden om uit impasses te komen. Met de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht heb ik afgesproken dat we de inzet van de Transformatiefaciliteit zoveel mogelijk bundelen met beschikbare middelen op provinciaal niveau (tot op heden € 23 mln.). De komende periode ga ik met deze provincies inventariseren welke projecten voor zo'n gebundelde inzet in aanmerking komen en deze projecten stimuleren om zich bij de Transformatiefaciliteit te melden. Hier betrek ik ook de reeds bestaande lokale revolverende fondsen bij. Zo kunnen we door een gezamenlijke inzet de impact vergroten.

In januari 2019 zal ik de Transformatiefaciliteit lanceren en kunnen aanvragen in behandeling genomen worden. SVn werkt momenteel aan de inrichting en stelt een website open met informatie over de investeringscriteria en het beoordelingsproces. Geïnteresseerden kunnen zich vanaf heden melden bij SVn.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren