Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2023–2024

36 410 VII Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2024

Nr. 14

AMENDEMENT VAN DE LEDEN NIJBOER EN GRINWIS

Ontvangen 16 oktober 2023

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In **artikel 3 Woningmarkt** van de departementale begrotingsstaat worden het verplichtingenbedrag en het uitgavenbedrag **verhoogd** met **€ 175.000** (x € 1.000).

Toelichting

Met dit amendement wordt € 175 miljoen beschikbaar gesteld voor het oprichten van een nationaal doorbouwgarantiefonds. Met dit doorbouwgarantiefonds kunnen bouwprojecten die niet van de grond komen omdat er niet genoeg woningen verkocht zijn, toch doorgang vinden.

Op dit moment vinden woningbouwprojecten doorgang vanaf het moment dat 70% van de woningen in een project verkocht zijn, omdat verzekeraars vanaf dat punt een nieuwbouwgarantie afgeven. In slechte tijden kan het echter lang duren voordat 70% van de nieuwbouwwoningen in een project verkocht zijn. Zo lang dat een project mogelijk helemaal niet wordt gebouwd. De doorbouwgarantie is erop gericht het probleem van tijdelijke vraaguitval op te vangen. Voor de uitvoering van de doorbouwgarantie wordt een aparte stichting opgericht. Indien de aanvraag wordt gehonoreerd, geeft de stichting bij start bouw een afnamegarantie af voor de koopwoningen die op het moment van oplevering niet zijn verkocht. Door deze afnamegarantie heeft de ontwikkelaar de zekerheid dat deze koopwoningen bij start bouw zijn verkocht. De stichting koopt deze woningen op met een korting. Daarnaast is de ontwikkelaar de stichting een vergoeding verschuldigd voor het afgeven van de garantie. De afnamegarantie maakt het mogelijk dat de bouw kan starten. Gedurende de bouwperiode probeert de projectontwikkelaar de reeds onverkochte woningen (waarvoor de afnamegarantie is verleend) alsnog te verkopen. Idealiter resulteert dit alsnog in 100% verkoop waardoor de afnamegarantie onbenut blijft. Indien dit niet het geval is, worden de woningen die op moment van oplevering nog niet aan de markt zijn verkocht, afgenomen door de stichting.

kst-36410-VII-14
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2023

Indieners roepen de regering op om met de vrijgemaakte middelen het bovengenoemde fonds en de stichting op te richten. Hiermee wordt voorkomen dat het woningtekort verder toeneemt en wordt anticyclisch bouwen gestimuleerd. Uiteraard moet gebruik van dit fonds niet geheel vrijblijvend zijn en zal er een premie worden geheven voor het afgeven van de garantie. Verlies en winst blijft hierdoor op de lange termijn in balans.

Het doorbouwgarantiefonds is een sterke wens van de Woningbouwcoalitie, bestaande uit Koninklijke Bouwend Nederland, NEPROM, WoningBouwersNL, NVM, IVBN, Aedes en Vereniging Eigen Huis. Deze coalitie riep de Kamer eerder dit jaar op om een doorbouwgarantie al ruim voor 2024 gereed te maken om het risico te vermijden dat we geconfronteerd worden met een daling van de woningbouwproductie van 50% in 2024, een uitstroom van personeel in de bouwsector en het verder oplopen van het toch al grote woningtekort. De Kamer heeft eerder dit jaar bij motie aangegeven zo snel mogelijk een tijdelijke doorbouwgarantie in het leven te willen roepen.[1] De doorbouwgarantie is onderdeel van het IBO Breder instrumentarium woningbouw en grond wat in 2023 en 2024 zal plaatsvinden.[2] Echter duurt dat onderzoek te lang om de aanstaande bouwcrisis af te wenden. Uit de recente geschiedenis weten we wel wat de gevolgen zijn als de bouw stilvalt. Dat moeten we koste wat kost voorkomen.

In augustus 2020 is het rapport «Contouren Doorbouwgarantie» opgeleverd[3], waarbij rekening is gehouden met een krimp van ruim 15% van de bouwproductie. Dit rapport geeft aan: «De benodigde reservering vanuit het Rijk voor het aankopen van de woningen bedraagt jaarlijks circa € 145 miljoen. Als gevolg van de verkoop van woningen komt (een deel van) dit bedrag ook weer terug. Eventuele winsten/verliezen die worden gemaakt, worden in beginsel gelijkmatig gedeeld met gemeenten en provincies. Het daadwerkelijke risico dat het Rijk daarmee jaarlijks loopt, bedraagt circa € 48 miljoen (1/3 van € 145 miljoen).»

ABF Research prognosticeert een daling van de bouwproductie van 7,4% in 2024 en nog eens 11,4% in 2025[4], wat een daling van circa 18% in twee jaar veronderstelt. De benodigde financiering ligt daarmee op € 175 miljoen met een daadwerkelijk risico van circa € 58 miljoen.

Dekking voor dit amendement wordt gevonden in het amendement van het lid Van der Lee c.s. op het Belastingplan 2024, met betrekking tot een verhoging van de tarieven van box 2 en 3 en van de bankenbelasting.[5]

Nijboer
Grinwis

---

[1] Kamerstuk 32 847, nr. 1100.
[2] Kamerstuk 36 410, nr. 2 (Bijlagenboek bij de Nota over de toestand van 's Rijks Financiën).
[3] Kamerstuk 32 847, nr. 694; bijlage 2.
[4] Kamerstuk 32 847, nr. 1071.
[5] Zie ook de motie van indieners, Kamerstuk 36 410-IX, nr. 15.