

1.) Als je de verhuurdersheffing afschaft en daarnaast 10 miljard beschikbaar stelt voor ontsluiting. Wat krijg je dan t.b.v. de volkshuisvesting (uitruil: wat krijg je dan niet?)

Inleiding

Dit scenario kijkt op de volgende punten af van de door BZK aan de formatie aangereikte financiële reeksen:

- Er is geen sprake van middelen voor de woningbouwimpuls. Deze middelen zijn nodig voor het afdekken van de onrendabele top veroorzaakt doordat de publieke investeringen groter zijn dan de opbrengsten. Hiervoor was €3,2 miljard euro (inclusief middelen voor aandachtsgroepen, seniorenhuisvesting en randvoorwaarden voor versnellen van de woningbouwproductie) in de reeksen van BZK opgenomen.
- Er is geen sprake van middelen voor het gebiedsbudget voor de 14 grootschalige woningbouwgebieden. Deze middelen zijn bedoeld voor verplaatsen van bedrijven, klimaatadaptatie, groen en duurzaamheid in de 14 gebieden. Hiervoor was €300 miljoen opgenomen.
- Er is geen sprake van middelen voor tijdelijke woningen/flexwoningen. BZK had daarvoor een reeks opgenomen van €150 miljoen. Deze zijn bedoeld voor het wegnemen voor het afdekken van onrendabele toppen.
- Er wordt in dit scenario uitgegaan van €10 miljard voor de infrastructuur. In de financiële reeksen van BZK was een reeks opgenomen voor grootschalige infrastructuur ter grootte van €700 miljoen voor de 14 en €880 miljoen voor ontsluiting van de overige locaties in Nederland.

Wat krijg je dan niet?

In dit gevraagde scenario wordt uitgegaan dat er €10 miljard beschikbaar wordt gesteld voor infrastructuur. Dat betekent dat -zonder de WBI en het gebiedsbudget- geen 900.000 woningen worden gemaakt. In lijn met het Rebel rapport 'Verkenning onrendabele toppen' worden 550.000 woningen gebouwd, die geen subsidie meer nodig hebben. Deze woningen hebben ofwel geen onrendabele top of hebben reeds subsidie gehad. Met de besluitvorming over de inzet extra middelen voor Prinsjesdag komen daar nog eens 95.000 woningen bij, zodat er in totaal 645.000 woningen worden gerealiseerd in dit scenario. Een groot deel van de gebouwde woningen zit naar verwachting in het duurdere segment en worden niet gebouwd op de plekken waar de druk op de woningmarkt het grootste is. Ook zal naar verwachting de automobiliteit toenemen, vanwege het ontbreken van openbaar vervoer. Ook is er minder financiële ruimte binnen het plan voor duurzaamheid, groen, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit.

De €10 miljard voor ontsluiting heeft positieve effecten op de bereikbaarheid. Afschaffing van de verhuurderheffing draagt bij aan de investeringscapaciteit van corporaties voor onder meer woningbouw. Dit wordt hieronder toegelicht.

1. AFSCHAFFING VERHUURDERHEFFING

- Voor de corporatiesector als geheel is afschaffing van de verhuurderheffing nodig om het realiseren van de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave tot 2035 haalbaar te maken. Met volledige afschaffing lost het huidige tekort bij corporaties in nagenoeg alle regio's op. Waarschijnlijk is er alleen nog een tekort in MRDH en misschien in U16 en Arnhem/Nijmegen. In een flink aantal regio's ontstaan daartegenover overschotten, vooral buiten de steden.
- Herverdeling binnen de sector via projectsteun is daarom nodig om specifieke tekorten bij corporaties op te lossen. Dit kan door een projectsteunheffing op te zetten en deze vervolgens via projectsteun uit te keren.

Nieuwbouw en verduurzaming

- Met het afschaffen van de verhuurderheffing hebben de corporaties voldoende middelen om in de periode 2020 – 2030 ca. 287.000 woningen te bouwen. Voor het grootste deel betreft dit uitbreidingsnieuwbouw, maar ook een significant deel is sloop/nieuwbouw. Met deze opgave wordt de sociale huurvoorraad van corporaties tussen 2020 en 2030 met ca. 80.000 woningen uitgebreid.

- Op korte termijn moet deze opgave worden ingevuld op basis van de afspraken over de bouw van 150.000 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2025 waarvoor de afgelopen jaren korting op de verhuurderheffing is aangevraagd. Voor de periode na 2025 resteert een opgave van dezelfde omvang waarvoor middelen uit de afschaffing van de verhuurderheffing kunnen worden ingezet.
- Naast deze nieuwbouw van sociale huurwoningen, zouden corporaties met de extra middelen tot en met 2030 ook ca. 46.000 flexwoningen moeten kunnen realiseren. De daadwerkelijke realisatie hiervan is uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende locaties.
- Met de afschaffing van de verhuurderheffing zou het voor corporaties ook mogelijk moeten zijn om meer middenhuurwoningen vanuit hun niet-DAEB-tak te bouwen: ca. 3.000 – 4.000 per jaar.
- Met de afschaffing van de verhuurderheffing hebben corporaties voldoende middelen om te voldoen aan de opgave uit het Klimaatakkoord tot 2030. In de doorrekening is dit uitgewerkt als het realiseren van ca. 440.000 woningen aardgasvrij in 2030, maar praktisch zou meer woningen naar een lagere verduurzamingsstandaard brengen ook mogelijk zijn.
- Een extra verduurzamingsopgave op basis van een hoger CO2-reductiedoel (al dan niet ingegeven vanuit de EU) kan met de extra middelen vanuit de afschaffing van de verhuurderheffing niet door de corporaties betaald worden. Hiervoor zouden extra middelen nodig zijn.
- Hierbij is uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid. Extra opgaven rond betaalbaarheid (huurverlaging/bevriezingen) of het vergroten van de doelgroep (verhogen inkomensgrenzen) leiden tot nieuwe tekorten in de sector waarvoor extra middelen nodig zijn. Dit kan niet gerealiseerd worden met het afschaffen van de verhuurderheffing.
- De kosten van afschaffing zijn afhankelijk van het moment van afschaffing.

Sturing op volkshuisvestelijke prestaties

- Om sturing te kunnen geven aan de goede benutting van de extra middelen door corporaties, zou een nieuw systeem uitgewerkt kunnen worden met regionale prestatieafspraken. Deze afspraken zouden gesloten moeten worden tussen het Rijk, corporaties, gemeenten en eventueel provincies, en moeten voor alle partijen afdwingbaar zijn.
- De regionale prestatieafspraken moeten in ieder geval gaan over de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave, maar kunnen al naar gelang de regionale wensen uitgebreid worden met afspraken over bijvoorbeeld aandachtsgroepen, leefbaarheid en betaalbaarheid. De regionale afspraken kunnen vervolgens richting geven aan de lokale prestatieafspraken zoals die op dit moment door gemeenten met corporaties worden gemaakt.
- Om deze regionale afspraken juridisch afdwingbaar en handhaafbaar te maken moeten de Woningwet en de Huisvestingswet waarschijnlijk aangepast worden. Zowel het maken van de afspraken, het inrichten van de projectsteun als het aanpassen van het stelsel vergt enige tijd.

Om woningbouw te realiseren zijn zowel middelen voor corporaties nodig, als voor gebiedsontwikkeling (WBI en 14 gebieden).

- De middelen van de corporaties zijn voor de daadwerkelijke realisatie van sociale huurwoningen (vastgoedexploitatie), omdat de realisatie van sociale huurwoningen grotendeels onrendabel is. Voor de realisatie is gerekend met een grondprijs voor sociale woningbouw die is gebaseerd op historische gegevens, die reeds (impliciet) gesubsidieerd is.
- De middelen voor de WBI of de 14 grootschalige woningbouwlocaties zijn bedoeld voor grote kosten voor gebiedsontwikkeling, zoals sanering, uitplaatsen van bedrijven en stikstof. Dit is de onrendabele top die niet gedekt kunnen worden uit opbrengsten van de grond. De onrendabele top neemt toe met het aandeel sociale huur binnen het bouwprogramma. Sociale woningbouw verlaagt de grondprijs van een marktconform niveau (ca. 50.000-100.000 euro) naar de grondprijs voor sociale huur (ca. 25.000 euro). Deze derving kan niet ingezet worden voor andere doeleinden.
- Afschaffen van de verhuurderheffing in combinatie met projectsteun betekent dat corporaties voldoende sociale huurwoningen kunnen realiseren in o.a. de 14 gebieden. Nu kunnen corporaties door tekorten de opgave in 8 van de 14 gebieden niet realiseren, in de regio's: MRDH, U16 en MRA, FoodValley en Arnhem/Nijmegen.

2. 10 MILJARD BESCHIKBAAR VOOR ONTSLUITING

Het onderstaand antwoord heeft zowel betrekking op de 14 grootschalige woningbouwgebieden als op de woningbouwopgave in de rest van Nederland. De vraag naar woningen concentreert zich in belangrijke mate in de bredere Randstad; zeker in en rond de grote steden (zie bijgevoegde kaart).

De inschatting is dat voor de infrastructuuropgave gekoppeld aan woningbouw in totaal € 27,2 mld. noodzakelijk is. Daarvan is circa € 17 miljard noodzakelijk voor de infrastructurele ontsluiting van de genoemde 14 locaties. Daarnaast is ca. € 8 mld. nodig voor kleine infra decentrale overheden (BDU, PF en GF) en €2 mld. voor kleinere infra-ingrepen van Rijkscant. De genoemde €17 mld. en €8 mld. zijn gebaseerd op twee rapporten van Rebel¹² c.s. Op het rapport voor de 14 grootschalige woningbouwgebieden vindt nog een gevoeligheidsanalyse plaats.³

Gezien de beschreven omvang zijn er keuzes te maken in de inzet. Daarbij kan ervoor gekozen worden meer inzet te plegen voor de kleinere infrastructuuringrepen, waarmee snel en effectief tot realisatie van woningen kan worden gekomen in alle delen van Nederland. Of de keuze kan zijn juist meer het accent leggen op de ontsluiting van de 14 grootschalige locaties waar de vraag bijzonder groot is. Een mix van beide inzetten lijkt logisch. Voor de korte termijn kan flink worden versneld en voor de lange termijn kan zekerheid worden gegeven die essentieel is voor de gebiedsontwikkeling. Deze zekerheid hebben gemeenten en ontwikkelaars nodig om te kunnen investeren. Besluitvorming voor grote projecten is nu wenselijk, omdat de planvorming en aanleg van infrastructuur langer in beslag neemt en daarmee wordt voorkomen dat er over 4-8 jaar een nieuwe impasse ontstaat in de woningbouw. De middelen zouden in het mobiliteitsfonds geormerkt moeten worden voor de ontsluiting van woningbouwgebieden.

Uitgangspunt voor IenW is dat het nu geplande MIRT-programma integraal wordt uitgevoerd. Zonder uitvoering van dit programma zijn de opgaven nog groter. In de tabel in bijlage 2 is het actuele beeld bij IenW over de totaal benodigde inzet om de 14 woningbouwgebieden te ontsluiten opgenomen; dit telt op tot totaal €15,9 mld. inclusief en €10,9 mld. exclusief IJmeerverbinding.

Inzet op snelheid

Op veel plaatsen kan met relatief kleine toevoegingen in bereikbaarheid al veel worden gebouwd. De post kleine maatregelen is bedoeld voor het benutten van het netwerk en de leefbaarheid. De post middelen BDU en provinciefonds is bedoeld voor projecten, die de draagkracht van gemeenten te boven gaat en te klein is voor het MIRT. Hiervoor is – ook van rijkszijde – wel inzet nodig. De reeksen die hiervoor eerder zijn aangeleverd betreffen:

Bedragen x € 1 miljoen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Cum.
Kleinere maatregelen bereikbaarheid	0	50	150	200	200	200	2.000
Middelen BDU en provinciefonds verkeer vervoer	880	880	880	880	880	880	8.000

Voor de woningbouw zijn daarnaast ook middelen nodig voor het dekken van de onrendabele top (uitplaatsing bedrijven, klimaatadaptatie, groen, openbare voorzieningen etc.), zowel voor de 14 grootschalige woningbouwgebieden als voor de opgave in de rest van het land. De inzet van WBI is nu niet voorzien in dit scenario. Hiervoor is in een eerder antwoord van BZK het voorstel gedaan

¹ Rebel c.s., Business case aanpak 14 grootschalige gebieden, 2021

² Rebel, Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten, 2021

³ Deze gevoeligheidsanalyse ziet onder andere op de vraag of de bereikbaarheid via de weg goed is meegenomen.

om gedurende 4 jaar € 800 mln. per jaar te reserveren (inclusief middelen voor "oplossen knelpunten"). Ook de middelen voor het gebiedsbudget, gekoppeld aan de veertien grootschalige woningbouwgebieden zijn niet meegenomen in dit scenario. In een eerder antwoord is het voorstel gedaan voor een gebiedsbudget van 10 jaar 300 mln. per jaar.

Besluiten voor ontsluiting 14 grootschalige woningbouwlocaties (doorbouwen op langere termijn)
 Het woningtekort in en rond met name de grote steden is groot. In de NOVI zijn 14 grootschalige woningbouwgebieden benoemd. In deze gebieden kunnen tot 2040 440.000 woningen worden gebouwd. Er is in deze gebieden langjarige zekerheid nodig, zodat ontwikkelaars kunnen gaan bouwen. Deze besluiten moeten nu genomen worden, omdat de doorlooptijd voor infrastructuur lang is. Het perspectief van de komst van deze infrastructuur maakt dat gemeenten en bouwers plannen maken die erop zien om te bouwen in deze (schaarse) stedelijke gebieden. Daardoor kunnen we meer woningen bouwen op plaatsen waar de vraag het grootst is.

Dit geldt in het bijzonder voor de gebieden in de MRA (tot 208.000 woningen op 3 grote locaties), de Zuidelijke Randstad (tot 170.000 woningen op diverse locaties nabij OV) en Utrecht (42.000 woningen in Groot-Merwede). In de andere gebieden zijn binnenstedelijk ook aanzienlijke aantallen te realiseren, maar vraagt vaak om een minder grootschalige infrastructurele ontsluiting. Er zijn businesscases opgesteld om beeld te krijgen van de benodigde investeringen en het te realiseren aantallen woningen.

Gebied	Investeringsom in mln euro
Groningen Suikerterrein	472
Groningen Eemskanaalzone	-
Eindhoven KnoopXL	548
Brabantse stedenrij - Breda	669
Brabantse stedenrij - Den Bosch	9
Brabantse stedenrij - Tilburg	-
Rotterdam Oost (Metro incl. FXL)	2.730
CID Binckhorst	275
Oude Lijn Leiden-Dordrecht	3.073
Utrecht Groot Merwede	2.843
Amsterdam Havenstad	2.000
MRA West	700
MRA Oost	2.855
Nijmegen Kanaalzone	-
Nijmegen Stationsgebied	-
Zwolle Spoorzone	-
Totaal	16.173

Zie bijlage 1 voor een overzicht van de maatregelen. Deze maatregelen zijn onderdeel van de businesscases, die voor alle gebieden zijn opgesteld en zijn bottom up tot stand gekomen. De inzet is om bindende afspraken te maken met de overheden in de 14 gebieden. Voor de grote projecten zal de MIRT-systematiek worden gehanteerd. Dat betekent dit via onderzoek (MKBA) op de specifieke opgave en verkenning van varianten, incl. afspraken over wederzijdse bekostiging, er zorgvuldig naar een finale infra-variant wordt toegewerkt.

De fase van uitwerking van de plannen voor infrastructuur zijn verschillend. De plannen voor de Noord-Zuidlijn, Kleine Ring, Oude lijn, verbindingen in Rotterdam en Den Haag en de knoop Eindhoven zijn bijvoorbeeld al (zeer) ver gevorderd. Hier kan vrijwel direct een MIRT-verkenning worden gestart of lopen MIRT-verkenningen en kan met enige aanvullende middelen volgend jaar een projectbesluit worden genomen. Voor de woningbouw is de start van MIRT-verkenningen voor de IJmeerverbinding en Utrecht essentieel. Bij kleinere projecten kan dit relatief snel en kan over 1 tot 2 jaar een besluit over de MIRT-verkenning worden genomen. Bij grotere projecten is daar in

de regel iets meer tijd voor nodig. In de MIRT-spelregels is vastgelegd dat pas een MIRT-verkenning kan worden gestart wanneer er zicht is op financiering.

Scenario's

Gezien de beschreven omvang van middelen zijn er keuzes te maken in de inzet. Daarbij kan ervoor gekozen worden meer inzet te plegen voor de kleinere ingrepen in bereikbaarheid, waarmee snel en effectief tot realisatie kan worden gekomen in alle delen van Nederland. Of juist meer het accent te leggen op de ontsluiting van de 14 grootschalige locaties; waardoor daar begonnen wordt met intensievere bebouwing en hier op langere termijn kan worden doorgebouwd. Dit omdat de planvorming en aanleg van infrastructuur langer in beslag neemt en daarmee wordt voorkomen dat er over 4-8 jaar een nieuwe impasse ontstaat in de woningbouw.

Meer inzetten op kleine maatregelen in bereikbaarheid zal leiden tot meer snelheid op de korte termijn, maar enkel hierop inzetten kan er op de lange termijn toe leiden dat grotere maatschappelijke kosten worden gemaakt omdat woningbouw niet conform de in de NOVI gewenste locaties gerealiseerd kan worden. Meer inzetten op grootschalige infrastructuur zal op de korte termijn beperkt tot aanvullende realisatie leiden (er wordt begonnen, maar nog niet de grote getallen), maar biedt wel de mogelijkheid om in de 4 grote steden grote volumes te realiseren op de lange termijn.

Door te versoberen in infrastructuur is het mogelijk om in meer gebieden tot investeringen te komen. Het betekent echter ook dat het aantal potentiële woningen en de kwaliteit van het gebied (en meer specifiek de bereikbaarheid van het gebied) zal dalen. Dit vraagt om een afweging. Voor het maken van een afweging kunnen de onderstaande criteria worden gehanteerd.

- **Snelheid/Kleine infrastructuurmaatregelen die woningbouw versnellen:** Met relatief kleine infrastructuur-maatregelen kan de woningbouw versneld worden. Deze middelen kunnen zowel ingezet worden voor kleine maatregelen op de rijksnetwerken, die een relatie hebben met de woningbouw als ontsluitende infrastructuur op onderliggende netwerken.
- **Fase planvorming woningbouwplannen en fase MIRT voor de 14 locaties:** de fase van planvorming voor grootschalige infrastructuur en woningbouw verschilt per gebied. Door in te zetten op gebieden waarin in de gezamenlijke Rijk-regio planvorming zich in een vergevorderd stadium bevindt kunnen in de komende kabinetsperiode stappen gezet worden in de grootschalige woningbouwgebieden.

Bijlage 1 Beschrijving bovenregionale maatregelen per gebied uit rapport Rebel c.s.

<i>Beschrijving publieke maatregelen</i>		<i>investeringsom in mln</i>
Groningen Suikerterrein	Spoorverdubbeling Hoogkerk - Groningen	€ 92
	Treinstation	€ 11
	Westelijke Ringweg	€ 271
	Ringweg Hoogkerk	€ 98
	subtotaal	472
Eindhoven KnoopXL	Multimodale Knoop - Aanrijdroutes busstation	€ 90
	Multimodale Knoop - Busstation + fietsenstalling	€ 358
	Multimodale Knoop - Dommeltunnel en 3e entree treinstation	€ 100
	subtotaal	€ 548
Brabantse stedenrij - Breda	Noordelijke rondweg herinrichting + aansluitng A16	€ 650
	Route Openbaar Vervoer	€ 19
	Subtotaal	€ 669
Brabantse stedenrij - Den Bosch	Busstation herontwikkelen (onder bebouwing)	€ 9
	Subtotaal	€ 9
Rotterdam Oost (Metro incl. FXL)	Metro Zuidplein - Kralingse Zoom	€ 2.415
	IC station Stadionpark	€ 200
	Doortrekken HOV (tramkwaliteit) KZ- Alexander	€ 115
	Subtotaal	€ 2.730
CID Binckhorst	HOV Lightrail	€ 275
	Subtotaal	€ 275
Oude Lijn Leiden- Dordrecht	HOV door de Maastunnel	€ 73
	Bovenwijkse kosten Den Haag Zuidwest	€ 550
	Tunnel prinses Beatrixlaan	€ 240
	Ingrepen Oude Lijn	€ 2.210
	Subtotaal	€ 3.073
Utrecht Groot Merwede	merwedelij Utrecht	€ 719
	onderdoorgangen Nieuwegein	€ 100
	ov-knoop westraven	€ 83
	westraven - Lunetten/Koningsweg	€ 273
	Lunetten/Koningsweg USP	€ 241
	Parallele OV-baan USP	€ 100
	USP-mooi Zeist	€ 112
	Mooi Zeist - Zeist Noord	€ 168
	Opstelsporen eindpunt	€ 20
	Tramremise	€ 41
	Dubbel-Station Lunetten/Koningsweg	€ 248
	Inpassing parallelstructuur A12	€ 700
	Verbinding infrastructuur A12 Houten	€ 39
Subtotaal	€ 2.843	
Amsterdam Havenstad	Sluiten van de Ringlijn	€ 1.700
	HOV verbinding Zaan IJ tussen Zaanstad en metrostation Noorderpark	€ 300
	Subtotaal	€ 2.000
MRA West	NoordZuidlijn naar Hoofddorp	€ 700
	Subtotaal	€ 700
MRA Oost	IJmeerverbinding (aannee 87% van bereikbaarheidsinvesteringen)	€ 2.855
	Subtotaal	€ 2.855
	Totaal	16.173

BIJLAGE 2 ILLUSTRATIE INZET INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT

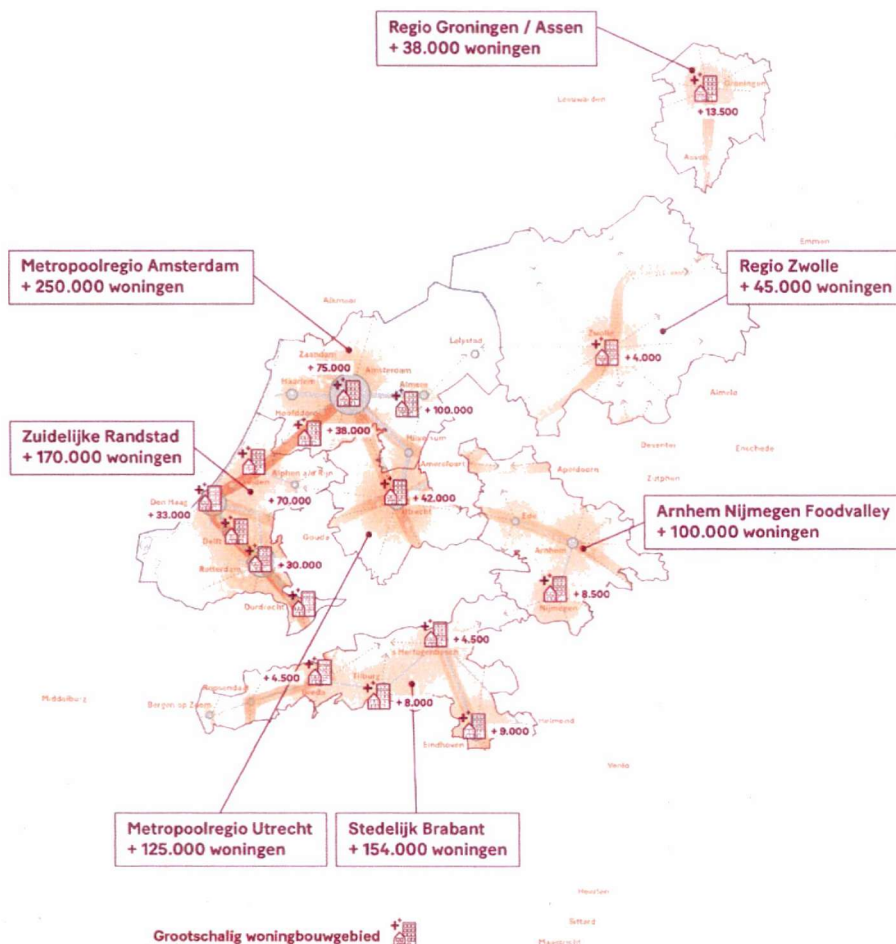
Ter illustratie⁴ een mogelijke inzet voor grote ontsluiting 14 gebieden tot 2040

MRA	Kleine Ring	1,7
	HOV-Zaan-IJ	0,3
	Noord-Zuidlijn	3,0
	Knooppunten West en Oost	0,2
	A27 Almere – Utrecht	0,1
	IJmeerverbinding	5,0
	<i>Regionale bijdrage (aanbod)</i>	<i>-0,7</i>
	<i>NGF reservering</i>	<i>-1,5</i>
<i>Subtotaal MRA</i>		<i>8,1</i>
MRDH	Oude Lijn incl. Knooppunten	3,5
	Den Haag Zuid-West en CID- Binckhorst	0,3
	Rotterdam Oostflank en Brienoord	0,4
	<i>Regionale bijdrage (schatting)</i>	<i>-0,2</i>
	<i>NGF reservering</i>	<i>-1,0</i>
<i>Subtotaal MRDH</i>		<i>3,0</i>
Utrecht	Parallelstructuur A12	0,5
	Wegpakket MLT	0,6
	OV Groot Merwede (en breder)	2,3
<i>Subtotaal Utrecht</i>		<i>3,4</i>
Eindhoven	N2/A2	0,3
	Knoop XL (Station)	0,5
<i>Subtotaal Eindhoven</i>		<i>0,8</i>
Groningen	Nieuw station / extra treinen / verdiepte ligging	0,3
<i>Subtotaal Groningen</i>		<i>0,3</i>
Zwolle / Nijmegen / Brabantse stedenrij	Stationsgebieden Zwolle / Nijmegen / Den Bosch	0,2
	A58	0,1
	<i>Subtotaal Zwolle/Nijmegen/Brabantse stedenrij</i>	
Totaal		15,9

NB: de reserveringen in het Nationaal Groeifonds en daaraan gekoppelde regionale bijdragen in de bovenstaande tabel meegenomen.

⁴ Zuidas-Dok is hier niet meegenomen omdat deze geen relatie heeft met de woningbouwontwikkeling

Woningbouwaantallen tot 2040 voor de zeven regio's en veertien grootschalige woningbouwgebieden



Regio	Grootschalig woningbouwgebied
Metropoolregio Amsterdam	1. MRA West
	2. MRA Oost
	3. Havenstad
Zuidelijke Randstad	4. Oude Lijn Leiden-Dordrecht
	5. Rotterdam Oostflank
	6. Den Haag CID Binckhorst
Stedelijk Brabant	7. Eindhoven Knoop XL
	8. Spoorzones Breda, Tilburg, Den Bosch
Metropoolregio Utrecht	9. Groot Merwede
Arnhem Nijmegen Foodvalley	10. Nijmegen Kanaalzone
	11. Nijmegen Stationsgebied
Regio Zwolle	12. Spoorzone Zwolle
Groningen / Assen	13. Suikerunieterrein
	14. Eemskanaalzone

2) Welke rationalisatie op bedragen is mogelijk als je wel uitgaat van de bottom up benadering van de Rebelgroep rapporten (zowel aan de wonen als de infra-kant).

Uitgangspunt voor de rationalisatie zijn de door BZK aan de formatie aangereikte onderstaande financiële reeksen:

x mln. €	2022	2023	2024	2025	2026	Cum. tot 2030	Struc.
14 grootschalige woningbouwgebieden	500	500	750	1.000	1.100	7.150	700
- Niet infra/OV (BZK gebiedsbudget)	100	100	250	300	350	2.150	0
- infra/OV (I&W, oormerken voor bouwopgave)	400	400	500	700	750	5.000	700
Vervolg Woningbouwimpuls/versnellingsmaatregelen/bovenplafce maatregelen*	1.680	1.680	1.680	1.680	880	11.300	0
- Toerekenbare kosten (publieke onrendabele top)	800	800	800	800	0	3.200	0
- Middelen voor BDU verkeer en vervoer en provinciefonds	880	880	880	880	880	8.100	0
Tijdelijke woningen	150	150	150	150	150	750	0
-Tijdelijke woningen conceptueel bouwen	150	150	150	150	150	750	0
10*100mln miljoennota 2021	-100	-100	-100	-100	-100	-800	
Totaal Uitgavenkader	2.230	2.230	2.480	2.730	2.030	18.400	700
Inzet woningcorporaties (tbv lastenkader)**							
Optie 1: stabilisatie vhh vanaf 2022 en halvering in 2025	85	262	402	1.151	1.151	0	1.151
Optie 2: afschaffing vhh ineens in 2022	809	295	565	964	1.183	0	1.198
Overige opties: vergroten van de inkomsten/beperken opgave	PM	PM	PM	PM	PM	0	PM

* Deze posten zijn inclusief middelen voor regie, capaciteit mede overheden, versnellen procedures, aandachtsgroepen, tijdelijke woningen, Caribisch Nederland, transformatie en grondbeleid

** De kosten van afschaffing zijn lager dan de bruto opbrengst van de verhuurderheffing, omdat 1) rekening is gehouden met de heffingsverminderingen (in 2023 om 1 mld en in 2024 om 740 mln), waardoor de reeks vee lager uitvalt en 2) de kosten voor afschaffing worden bepaald op basis van de WOZ waarde van het eerste jaar. De verdere oloop wordt niet meegenomen, terwijl deze oloop bij stabilisatie wel wordt meegenomen. Dit is de werking van het inkomstenkader. Als de verhuurderheffing later wordt afgeschaft dan in 2022 nemen de kosten van afschaffing ieder jaar toe met de WOZ-ontwikkeling.

- Vervolgens zijn op basis van de Rebel-onderzoeker. opties voor mogelijke rationalisatie uitgewerkt. Deze betreffen zowel de 14 gebieden als de woningbouwimpuls.
- Voor elk van deze twee is vervolgens uitgewerkt wat de opties zijn voor de investeringen in infra en voor investeringen in de toerekenbare onrendabele top van woningbouw.
- NB: Klimaatmaatregelen zijn beperkt meegenomen in de businesscases. Dit kan leiden een noodzaak tot intensivering hierop.

Rationalisaties m.b.t. de infra-kant:

De 14 woningbouwgebieden

Op basis van de concept gevoeligheidsanalyse op de businesscases voor de 14 gebieden zijn de volgende mogelijkheden geïdentificeerd:

- Er bestaat nog geen volledige duidelijkheid over de variant van uitvoering van een deel van de opgenomen infra-maatregelen (bijvoorbeeld weg op maaiveldhoogte of overkapping). Een deel van deze maatregelen heeft geen consequenties voor te realiseren woningbouw, maar dit zal wel van invloed zijn op de inpassing en effecten voor leefbaarheid en kwaliteit. De keuze voor een variant en type inpassing heeft ook een relatie tot de kosten (in positieve of negatieve zin).
- Deze afweging maakt onderdeel uit van het MIRT-proces. Tijdens de uitwerking volgen keuzes en mogelijkere rationalisaties. Hier is op dit moment nog geen reeks op te geven.
- De IJmeerverbinding vraagt specifiek afweging:
 - o Almere Pampus is voor realiseren tempo en omvang woningbouw een zeer attractieve locatie. Rijksgroonden maken de businesscase voor wonen hier positief. Vanuit de grondprijs kan deel bekostigd worden van aanleg IJmeer verbinding.
 - o In de concept gevoeligheidsanalyse is volgende optie benoemd: fasering door eerst HOV-verbinding (tram/lightrail) tussen stations Almere naar Pampus, zonder verbinding over IJmeer. De kosten van deze variant liggen 2,6 mrd. euro lager.
 - o Deze gevoeligheidsvariant heeft wel grote gevolgen voor aantal te realiseren woningen: op Pampus 20.000 woningen minder en Almere centrum/overig ca. 15.000 woningen niet (minder verdichten in bestaand gebied).

- o Bouwen in Almere Pampus leidt, ook met volwaardige IJmeerverbinding, tot knelpunt op het hoofdwegennet (A6/Hollandsbrug) en daarmee de verbinding van noord(oost) NL met Amsterdam/Randstand. Hier is geen (weg)infrastructurele oplossing voor, want meer capaciteit op A6 verschuift probleem naar de A1 en Ring A10.
- Een optie verdere fasering in de tijd van middelen. Dit kan op de volgende 2 manieren:
 - o In het Rebel rapport voor de 14 gebieden is uitgegaan van de huidige planningen voor de grote infra-projecten. Actuele toets hierop is mogelijk/nodig, ook i.r.t. vraag 3 over absorptievermogen markt.
 - o Optie is om financiële reeks later te starten, bijv. 2025. Wel moet dan nu duidelijk zijn dat vanaf dat moment die middelen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn. Die financiële zekerheid is cruciaal voor ontwikkeling van deze gebieden, zeker voor marktpartijen. En dit budget moet dan ook wel geormerkt worden voor infra t.b.v. woningbouw in de 14 gebieden.

Bedragen x € 1 miljoen	2022	2023	2024	2025	2026	struc
Infra/OV 14 gebieden	-400	-400	-500	0	0	700

- Invloed van de woningbouw – en breder de demografische en economische groei – op de bereikbaarheid is niet meegenomen in de Rebel-rapporten. Op dit punt is eerder door IenW de behoefte rond aanvullende middelen voor aanleg van infrastructuur volgend uit de IMA onder de aandacht gebracht:

Bedragen x € 1 miljoen	2022	2023	2024	2025	2026	struc
Aanleg (prioritaire mobiliteitsopgaven)	0	+500	+1.000	+1.500	+1.500	+1.500

T.a.v. BDU-middelen (gekoppeld aan WBI-gelden):

- O.b.v. de schattingen in het Rebel-rapport Verkenning Onrendabele top is voor het niet toerekenbare deel (voornamelijk infrastructuurmaatregelen om woningbouwlocaties te ontsluiten) een minimumvariant opgenomen.
- Deze variant is € 5 mld i.p.v. de gehanteerde bijdrage van € 8 mld. Deze variant levert wel fors minder woningen op, nl. 170.000.
- Dit levert de volgende aangepaste reeks:

Bedragen x € 1 miljoen	2022	2023	2024	2025	2026	Cum 10 jaar
Middelen voor BDU verkeer en vervoer en provinciefonds	-380	-380	-380	-380	-380	-3.100

Rationalisaties aan woningbouwkant:

De 14 woningbouwgebieden

- Het is mogelijk in het woningbouwprogramma het aandeel betaalbare woningen aan te passen. Bij deze vermindering in sociaal programma treden twee tegengestelde effecten op:
 - o Aan de ene kant zorgt een kleiner aantal sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma voor hogere grondopbrengsten bij de gemeenten, omdat voor dure koop en huurwoningen een hogere grondprijs wordt gevraagd. Deze meeropbrengst komt alleen 100% ten goede aan de gemeente als zij

- grondeigenaar is (inschatting is dat binnen de 14 slechts in 25% van de gevallen er sprake is van gemeentelijk eigendom).
 - o Aan de andere kant zorgt een stijging van het aantal dure huur en koopwoningen wel voor een daling van het totale aantal woningen. Daarnaast nemen ook de kosten toe, doordat er hogere eisen aan de inrichting van het gebied (bijvoorbeeld meer parkeerplaatsen) worden gesteld.
- Een voorlopige berekening laat zien dat het betaalbare programma terugbrengen van 70% naar 50% leidt tot 10 à 15 % minder woningen (minder kleine woningen en meer grote woningen) een duidelijk effect heeft op de onrendabele top per woning, maar doordat het woningbouwprogramma ook daalt, er overall een klein effect is. Daarnaast blijven de infra-kosten per gebied overall hetzelfde.
- Consequentie is ook dat het deel van de woningen die minder worden gerealiseerd, op andere locaties moeten worden gerealiseerd. Ook is hier vaak infra nodig.
- Deze informatie leidt dus niet tot een mogelijkheid tot rationalisatie op dit moment.

Woningbouwimpuls

- Met de WBI wordt de bouw van extra betaalbare woningen gerealiseerd, zowel binnenstedelijk als in uitleglocaties. De WBI staat in principe open voor alle gemeenten
- De WBI richt zich op het financieren van onrendabele toppen van grondexploitaties. Deze ontstaan doordat publieke investeringen (openbare ruimte, infrastructurele ontsluiting, sanering van gronden, uitplaatsen van bedrijven, stikstof) groter zijn dan de grondopbrengsten van gemeenten of bijdragen van private ontwikkelaars (kostenverhaal).
- Voor de komende jaren is in totaal € 5,56 miljard euro nodig om 410 duizend woningen te realiseren.¹
- Gemeenten dragen verder de helft bij (cofinanciering).
- Dit betekent een Rijksbijdrage van € 2,75 miljard, ofwel jaarlijks € 675 miljoen per jaar. In de begroting 2022 is inmiddels € 250 miljoen gereserveerd voor de WBI.
- Rationalisatie:
 - o Het basisscenario is tot stand gekomen o.b.v. opgave door provincies. Uitgangspunt hierbij is dat toekomstige projecten minder rendabel en complexer zijn dan reeds gesubsidieerde projecten. Deze schatting is natuurlijk met onzekerheid omgeven. Zo kan de PORT per project lager zijn of zijn er toch meer kleine woningprojecten die toch rendabel zijn. De opgave van provincies betreft immer ook een schatting. Indien de PORT 12,5% lager uitvalt, is vanuit gemeenten en Rijk minder subsidie nodig voor woningbouwprojecten (zie tabel).²
- Bovenop de WBI is jaarlijks € 125 miljoen voor de komende 4 jaar nodig voor het oplossen van knelpunten. Deze middelen zijn nodig voor randvoorwaardelijke investeringen voor huisvesting aandachtsgroepen, ondersteuning medeoverheden en vanuit rijk, flexwoningen, gebiedsteams en Raad van State
- NB: Binnen de WBI is 50% betaalbare woningen een minimumeis (in praktijk is dit 65%). Indien deze eis wordt losgelaten, kunnen gemeenten hun woningbouwprogramma aanpassen met meer dure woningen met een grotere opbrengstpotentie. Deze dure woningen zijn groter, hebben meer buitenruimte, een eigen parkeerplaats en staan doorgaans in ruimer opgezette wijken. Hierdoor kunnen minder woningen gebouwd worden. Dit effect zit de veronderstelde additionaliteit van de WBI. Verder leiden kleinere projecten met duurdere woningen tot meer mobiliteit, en vergen daardoor relatief veel investeringen in infrastructuur
- Samenvattend geeft dit het volgende budgettaire overzicht:

¹ Rebel, 2021, Verkenningen Onrendabele toppen, pagina 21, figuur 3.4.

² Rebel, 2021 bevat een minimumscenario dat uitgegaan een onrendabele top die gemiddeld 25% lager uitkomt. Deze is gebaseerd op uitkomsten van de eerste twee tranches WBI. Aanname is echter dat de projecten die reeds ver in de planvorming zitten en relatief eenvoudig zijn als eerste zijn ingediend.

Overzicht benodigde middelen (miljoenen euro)

	2022	2023	2024	2025	Totaal
basisvariant. Totaal	800	800	800	800	3200
w.v. oplossen knelpunten	125	125	125	125	500
w.v. WBI					0
nog niet gedekt	425	675	675	675	2450
begroting 2022	250				250
Bijdrage medeoverheden	675	675	675	675	2700
Variant 1: Port is 12,5% lager . Totaal	725	725	725	725	2900
w.v. oplossen knelpunten	125	125	125	125	500
w.v. WBI:					
nog niet gedekt	350	600	600	600	2150
begroting 2022	250				250
Bijdrage medeoverheden	600	600	600	600	2400

3) Welke fasering in bedragen (en aantallen) is reëel, uitgaande van arbeidsmarkt krapte, plan capaciteit die beschikbaar is, in relatie tot de ambitie die er is om 900.000 woningen te realiseren, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in wat op korte termijn (bijvoorbeeld Flexwonen), op middellange termijn, en op langere termijn gerealiseerd kan worden?

Uitgangspunten:

- Het woningtekort is nu urgent uitgaande van de 900.000 woningen in 2030 zal het woningtekort in 2035 worden opgelost. Het faseren van woningbouw later in de tijd zal zorgen voor langere en grotere woningbouw te korten ten opzichte van analyse, zie bijlage 1.
- Om een gezonde balans op de woningmarkt te verkrijgen is het van belang dat er op korte en middellange en lange termijn voldoende woningen worden gebouwd, zie bijlage 1.
- Dit neemt niet weg dat de woningbouwopgave wel uitvoerbaar moet zijn. Hierbij gaat het om stikstofruimte bouw-, plancapaciteit en tijdige ontsluiting.
- Naarmate de wensen voor ontsluiting groter en geavanceerder zijn, legt dit een groter beslag op capaciteit en tijd.
- We zijn bij de beantwoording uitgegaan van de woningbouwopgave om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. De financiële reeksen zijn gebaseerd op de rebelrapporten.

Woningbouwcapaciteit:

- Naast de woningbouwopgave doen ook de opgaven vanuit de energietransitie, klimaatadaptatie en onderhoud- en vervanging van infrastructuur een beroep op dezelfde capaciteit. Tevens is er nu al een krapte op de arbeidsmarkt en staan we voor een vergrijzing.
- Op korte termijn is volgens ABF een woningbouwproductie (zowel nieuwbouw als transformatie) haalbaar van 80 tot 85 duizend per jaar. Daarna is een bouwproductie haalbaar van 90 tot 100 duizend¹. Onderdeel van deze woningbouw productie zijn flexwoningen en transformaties.² Bij deze berekening is er rekening gehouden met de andere grote uitdaging en transitie waar Nederland voor staat. Een gedeelte van de extra vraag kan worden opgevangen doordat er bouwvakkers uit overige Europese landen komen, dit gebeurt nu ook al.
- Om te voorkomen dat er weer een terugval in de woningbouw productie komt is het van belang dat er continuïteit en zekerheid aan investeerders en bouwers wordt geboden. Hiervoor is de voortzetting van de WBI noodzakelijk. Deze continuïteit en zekerheid biedt de sector mogelijkheden om te investeren in extra capaciteit, verhogen productiviteit door innovatie, verdere verduurzaming en langjarige gebiedsontwikkeling.
- Zowel de voortzetting van de WBI als de 14 gebieden leiden op korte termijn beperkt tot een verhoogde bouwcapaciteitsvraag. Aangezien het enkele jaren kan duren voordat de daadwerkelijk schop in de grond gaat.

Woningbouw productie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	82.000	80.000	84.000	88.000	96.000	99.000	99.000	96.000	89.000	81.000

- Bron: Primos Prognose 2021 (ABF Research).

Ondersteunende capaciteit voor de woningbouw:

- De voor fase van de bouw (o.a. vergunningverlening) liep door onvoldoende capaciteit bij de medeoverheden vertraging op. Echter met invoering en vervolg³ van de flexpools zijn er extra middelen voor extra capaciteit beschikbaar gesteld en wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van de noodzakelijke ambtelijke capaciteit.

¹ Primos Prognose (2021) Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte tot 2050, r2021-0031MS, Delft: ABF Research.

ABF (2021) Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt (2021), r2021-0025LG, Delft: ABF Research.

² Er is uitgegaan van voortzetting beleid (o.a. 14 gebieden en wbi), mocht er vol extra in worden gezet op flexwoningen zou dit getal nog enkele duizenden hoger kunnen worden

³ Invoering 10*100mln voor woningbouw, min BZK, 5 november 2021

- De procedures mbt woningbouw lopen vertraging op door gebrek aan capaciteit bij RvS. In overleg met de RvS is er €3mln. voor een periode van 4 jaar beschikbaar gekomen⁴ waarmee er een bijdrage wordt geleverd aan de capaciteit.
- Met oplossen van belemmeringen door versnellingsmaatregelen kunnen procedures efficiënter verlopen.

Plancapaciteit:

- Het huidige kabinet heeft ervoor gezorgd dat de plancapaciteit van alle (druk) provincies op gehooft is naar 130%. Daarmee zijn er tot 2030 voldoende locaties voor woningbouw gepland.

Bouwcapaciteit IenW

- Er moet aandacht zijn voor de absorptiecapaciteit van markt en publieke uitvoeringsorganisaties zoals RWS en ProRail. Dit hangt enerzijds af van het volume, maar ook van langjarige zekerheid en de mogelijkheid die dit biedt om hier tijdig op te anticiperen.

Effecten van maatregelen in de tijd:

Korte termijn:

- Op korte termijn kan de woningbouw het beste worden ondersteund door het oplossen van lokale knelpunten (vergunningverlening, ondersteuning gemeenten inzet expertteam en focus op woningen die snel zijn te bouwen) problemen. Hiermee stimuleer je flexwoningen, transformatie en het wegnemen van knelpunten. Dit leidt ook op korte termijn tot een kasuitgave.
- Voor infra: maatregelen die het bestaande netwerk beter laten functioneren. Daarbij gaat het om zaken als verbeteren knooppunten, fietsinfrastructuur, digitalisering. Bovendien kunnen (MIRT-)verkenningen gestart worden voor de langere termijn

Middellange termijn:

- De WBI zorgt voor extra woningen door middelen van een subsidieregeling. In de WBI-regeling is opgenomen dat de eerste schop uiterlijk binnen drie jaar in grond moet en dient afgerond te worden binnen 10 jaar. In de jaren daarvoor wordt de planvorming rond gemaakt, en gronden bouw- en woonrijp gemaakt. Hierdoor zal het leeuwendeel van het werk op de middellange termijn worden uitgevoerd. Projecten starten daarbij op verschillende momenten in de tijd (ook om een piek te voorkomen). Met vier jaar voortzetting WBI kan de bouwstroom tot 2030 en het bereiken van 900.000 woningen in die periode worden ondersteund.
- Voor infra kunnen dan maatregelen genomen worden waarmee de bestaande infrastructuur geoptimaliseerd wordt; denk daarbij aan rotondes, tunnels en kleine capaciteitsmaatregelen. Deze maatregelen worden veelal via WBI en cofinanciering van decentrale overheden bekostigd.

Lange termijn:

- De 14 grootschalige woningbouwgebieden hebben betrekking op grote infrastructurele projecten en gebiedsontwikkeling. Deze projecten kennen een lange doorlooptijd, zal het werk op de langere termijn doorlopen.
- Voor infra gaat hierbij om grote infrastructurele maatregelen die voorzien in toevoeging of uitbreiding van de bestaande netwerken. Deze maatregelen zijn nodig om de bereikbaarheid van de locaties te organiseren én dragen bij aan het versterken van het hele systeem (zoals OV schaalprongen).

Reeksen gebaseerd op de rebelrapporten:

verplichtingen/ingrotingsreeks	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
14 gebieden																						
Gebiedsgebonden	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Grootschalige en	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
WBI																						
WBI	675	675	675	675																		
oplossen knelpunt	125	125	125	125																		
BDU																						
middeien voor infra	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800											
Totaal	2600	2600	2600	2600	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

* Oplossen knelpunten stond niet in de rebelrapporten

** Rebel gaat uit van een 20-jarige reeks van €1 mrd. per jaar voor de 14 gebieden

Gefaseerde reeks:

verplichtingen/ingrotingsreeks	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040			
14 gebieden																						
Gebiedsgebonden	100	100	250	300	300	300	300	300	300	350	350	350	350	350	400	400	400	400	400	400	400	400
Grootschalige en	400	400	500	750	750	750	750	750	750	750	750	800	800	850	850	850	850	850	850	850	850	850
WBI																						
WBI	675	675	675	675																		
oplossen knelpunt	125	125	125	125																		
BDU																						
middeien voor infra	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800											
Totaal	2100	2100	2350	2650	1850	1850	1850	1850	1850	1900	1900	1150	1150	1200	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250

Hierbij is er voor de 14 gekozen voor een realistisch ingroeipad. Waarbij de er juist rekening gehouden is dat de woningbouw juist nu urgent is.

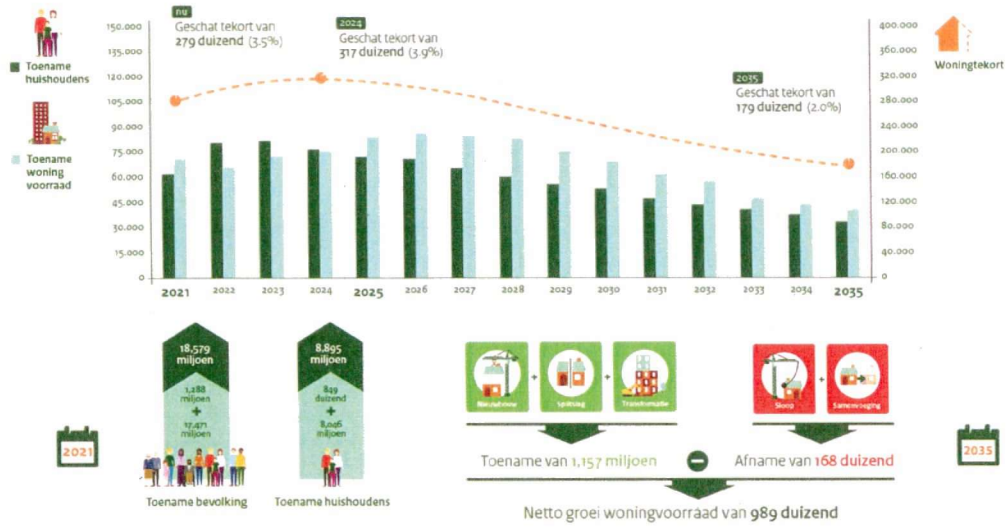
Disclaimer:

Bij deze voorgestelde faseringen zal de woningbouw productie ver onder 900.000 woningen blijven, daarmee zal het woningtekort tot 2030 oplopen in plaats van afnemen. Tevens zal het aandeel betaalbare woningen en woning op de juiste plek ook (percentueel) lager liggen de komende jaren eerder oplopen.

Noties:

- Mocht er gekozen worden om minder infra, minder, later in de tijd woningen te bouwen ten opzichte van het rebel scenario heeft dat ook gevolgen voor de fasering.

Huishoudens, woningen en woningtekort



Appreciatie FIN bij vragen over woningbouwopgave en ontsluitende infrastructuur

9 november 2021

1. *Combinatie van afschaffen verhuurderheffing en 10 miljard voor ontsluiting woningen: wat levert dat op voor de volkshuisvesting?*
 - **Woningbouwprojecten zijn overwegend rendabel te realiseren.** Factoren die het meest bijdragen aan een creëren van een onrendabele top zijn de mobiliteitskeuze, locatiekeuze en het aandeel betaalbare woningbouw. Decentrale overheden hebben doorgaans verschillende mogelijkheden om een rendabele(r) invulling van het project te vinden of locaties met een tekort te verevenen met locaties zonder tekort.
 - De combinatie van **het afschaffen van de verhuurderheffing en 8 mld.** voor het ontsluiten van nieuwe woningen vergroot de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties voor betaalbare woningen, flexwoningen en woningen voor aandachtsgroepen en maakt het mogelijk om **900.000 nieuw te bouwen woningen** te ontsluiten. Met het afschaffen van de verhuurderheffing hebben de corporaties voldoende middelen om in de periode 2020 – 2030 ca. 287.000 woningen te bouwen en 46.000 flexwoningen te realiseren.
2. *Welke rationalisatie op bedragen is mogelijk bij benadering van onderop met Rebelrapporten?*
 - **Het Rebel rapport over onrendabele toppen biedt onvoldoende onderbouwing om de afzonderlijke budgettaire effecten van verschillende onderdelen in te schatten.** Het rapport is onder meer gebaseerd op provinciale wensen en inschattingen van tekorten en data van bestaande WBI projecten. Er worden geen keuzes gemaakt en geen MKBA's toegepast. Wensen rond betaalbaarheid, klimaatadaptatie en infrastructuur lopen door elkaar.
 - Alhoewel het rapport over de onrendabele toppen niet bruikbaar is voor budgettaire besluitvorming is het rapport over de 14 gebieden wel bruikbaar. **Verdere analyses zijn niettemin noodzakelijk, aangezien het hier grotendeels woningbouw en infrastructuur betreft na 2030.** Het eerste scenario van Rebel ging uit van 21 mld. euro. Op basis van eerste analyses zijn significante versoeringen mogelijk, oplopend tot wel 45%. Dit kan wel impact hebben op het aantal te bouwen woningen. Uitvoering van deze projecten zoals een schaalessprong kan wel leiden tot grotere woningaantallen, netwerkeffecten, leefbaarheid e.d. na 2030.
 - Vanwege de beperkte bruikbaarheid van het rapport over de onrendabele toppen en het feit dat er nog veel analysewerk nodig is voor de meeste van de 14 gebieden kan het een optie zijn om een **taakstellend bedrag voor infrastructuur t.b.v. woningbouw te reserveren** en pas op een later moment de definitieve keuzes daaromtrent te maken. Op basis van het nulscenario van Rebel moet dat minimaal 5 mld. zijn voor 550.000 woningen en 3 mld voor 350.000 extra woningen. Voor de ontsluiting van 900.000 woningen is dus 8 mld nodig¹. Voor de verdere ontwikkeling van de 14 gebieden kunnen aanvullende middelen worden ingezet. Uitgaande vanuit de vraag wat er kan voor 10 mld., zou dan 2 mld. – bovenop de genoemde 8 mld. voor ontsluitende infrastructuur – kunnen worden gereserveerd. Prioritering van projecten dient via de reguliere MIRT systematiek te lopen (MKBA, MER, e.d.).

Tabel cumulatieve budgettaire effecten wensen zijtafel wonen en alternatief, in mld.

	Zijtafel Wonen	Alternatief
Stimuleren bouwbetaalbare woningen		
w.v. Woningbouwimpuls	3,2	PM
w.v. Flexwoningen	0,6	0
w.v. Transformatie en overig	0,2	0
Bereikbaarheid nieuwbouw/infrakosten ontsluiting	10	10
Ruimtelijke inpassing	2	*
Voortzetting Volkshuisvestingsfonds	1,6	0
Totaal	17,6	10

* ruimtelijke inpassing is in het alternatief onderdeel van de genoemde 10 mld.

¹ Hierbij is uitgegaan van gemiddeld ca. 9.000 euro per woning.

3. *Welke fasering is reëel, uitgaande van arbeidsmarktkrapte, plancapaciteit en ambitie om 900.000 woningen te realiseren?*

- De woningbouwopgave moet wel uitvoerbaar moet zijn. Daarom moet er rekening worden gehouden met de beperkte stikstofruimte en de beperkingen in bouw- en plancapaciteit (de absorptiecapaciteit) van markt en publieke uitvoeringsorganisaties zoals RWS en ProRail. Naast de woningbouwopgave doen ook de opgaven vanuit de energietransitie, klimaatadaptatie en onderhoud- en vervanging van infrastructuur een beroep op dezelfde capaciteit. Op dit moment wordt ongeveer 7 mld. per jaar uitgegeven via het MF. Met de huidige plannen betekent dit een ophoging van 25 tot 50% van het MF in de komende kabinetsperiode (Per jaar: beheer en onderhoud 1-2 mld., infra voor woningbouw PM mld., aanleg PM mld.). **Een integrale blik en weging van alle infrastructuurwensen is noodzakelijk om het realiteitsgehalte van de plannen te kunnen beoordelen en grote vertragingen en onderuitputting te voorkomen.** Als plannen niet realistisch zijn is dat politiek kwetsbaar. Een oplossing hiervoor is om de reeks langer in de tijd uit te smeren (bijvoorbeeld tot 2042).