

Vergaderjaar 2019–2020

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 605**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 februari 2020

Het kabinet geeft prioriteit aan het verbeteren van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en middeninkomens. Naast een korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen die oploopt tot 1 miljard euro in de komende 10 jaar, is 1 miljard euro vrijgemaakt om een impuls te geven aan de bouw van betaalbare woningen. Op dit moment komen veel grote woningbouwlocaties traag tot ontwikkeling doordat de publieke businesscase niet sluitend gemaakt kan worden. Waar dit wel lukt is de prijs van nieuwbouwwoningen voor veel starters en mensen met een middeninkomen onbereikbaar. De financiële middelen helpen om partijen te committeren en zichtbaar bij te dragen aan meer woningen, in lijn met de afspraken van de Nationale woonagenda, woondeals en verstedelijkingsstrategieën.

Met de woningbouwimpuls vergroten we het aandeel betaalbare woningen op woningbouwlocaties. Ook kunnen locaties versneld geschikt gemaakt worden, zodat woningen sneller worden opgeleverd. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om randvoorwaarden zoals het verbeteren van de directe infrastructurele ontsluiting, het adresseren van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. Ik heb u in mijn brief van 8 november jl. geïnformeerd over de uitgangspunten van de woningbouwimpuls. In deze brief ga ik in op de selectiecriteria en het beoordelingsproces die in het Besluit Woningbouwimpuls zijn beschreven, en in de bijlage op de diverse vragen die Kamerleden hebben gesteld tijdens het (V)AO Woondeals (Handelingen II 2019/20, nr. 49, VAO Woondeals).

#### *Kaders van de woningbouwimpuls*

Sinds Prinsjesdag heb ik met verschillende gemeenten, provincies, corporaties, woondealregio's, koepelorganisaties en marktpartijen gesproken over de woningbouwopgave en de manier waarop de impuls het meeste nut heeft. Op dit moment werk ik aan de juridische inbedding

van de woningbouwimpuls, zodat de middelen op een rechtmatige manier kunnen worden besteed.

In mijn brief van 8 november jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 576) heb ik uw Kamer geïnformeerd over het aanvraag- en beoordelingsproces. In overleg met stakeholders is dit proces verder uitgewerkt en juridisch ingebed in de algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het gaat dan onder meer om de te doorlopen stappen, de beslistermijnen, de rol van de onafhankelijke toetsingscommissie, en monitoring en verantwoording. Ook zijn de toelatingseisen en weigeringsgronden in hoofdlijnen opgenomen. Ik kies ervoor om de AMvB op hoofdlijnen te houden en in de ministeriele regeling deze meer in detail uit te werken. Zo blijft de impuls flexibel en kan het instrument aangepast worden als in de uitvoering blijkt dat de voorwaarden op bezwaren stuiten, en ook als de komende vier jaar de marktomstandigheden zouden veranderen. Vanzelfsprekend zal ik uw Kamer informeren als in de toekomst wijzigingen in de criteria opportuun zouden blijken.

#### *Kern van het Besluit en ministeriële regeling*

Het doel van de selectiecriteria, het proces en de beoordelingscriteria is om op een zo doelmatig en effectief mogelijke wijze bij te dragen aan de woningbouw, zonder het woningbouwproces te vertragen. De impulsmiddelen zijn in verhouding tot de bouwopgave schaars. De selectiecriteria en het proces in de AMvB, en de beoordelingscriteria in de ministeriële regeling helpen om de schaarse middelen te concentreren op die plekken in het land waar de woningbouwopgave het meest knellend is en waar Rijksgeld daadwerkelijk het verschil kan maken voor het lostrekken van de betaalbare woningbouw.

In het Besluit Woningbouwimpuls 2020, waarvan de consultatie tot 8 februari loopt, is beschreven aan welke selectiecriteria een projectaanvraag moet voldoen om in aanmerking te komen voor middelen uit de impuls. Er zijn in totaal zeven selectiecriteria. Een aanvraag is alleen kansrijk als het voldoet aan alle zeven criteria:

1. De projectaanvraag is ingediend door een gemeente: de impuls is bedoeld voor gemeenten<sup>1</sup>. Een gemeente krijgt een specifieke uitkering voor de financiering van de publieke kosten van maatregelen om meer betaalbare woningen te bouwen.
2. De projectaanvraag heeft regionaal draagvlak en provinciale steun: gemeenten inventariseren binnen de regio en met de provincie welke projecten met de impuls geholpen zijn en waar het meeste impact bereikt kan worden. Dit wordt met een provinciale steunverklaring bekrachtigd. De woningbehoefte in een gemeente kan beïnvloed worden door de woningbouw van een andere gemeente, waardoor een regionale afweging wenselijk is. In veel regio's wordt al intensief over de gemeentegrenzen heen samen gewerkt, bijvoorbeeld via de woondeals.
3. Een woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van netto ten minste 500 woningen in een aaneengesloten gebied: met een grens van 500 woningen draagt het Rijk bij aan het inlopen van het woningtekort in een groot deel van Nederland, zowel binnen- als buitenstedelijk, binnen en buiten de Randstad, en in grotere en kleinere gemeenten.
4. Het programma bevat een substantieel aandeel betaalbare woningen: kern van de impuls is om de bouw van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens te stimuleren, met een substantieel aandeel huurwoningen onder de € 1.000 (ook sociale huurwoningen)

<sup>1</sup> Vanwege staatssteun is het subsidiëren van marktpartijen niet aan de orde.

- en koopwoningen onder de NHG-grens. In de regeling definiëren we substantieel als ten minste 50 procent.
5. Het project is voldoende concreet en bevindt zich in de ontwikkelfase voorafgaande aan de bouwfase: we willen met de impuls bijdragen aan het realiseren van projecten die een laatste zetje nodig hebben, zodat daadwerkelijk worden bereikt (liefst zo snel mogelijk). Voor deze projecten geldt wel dat de bestemmingsplanprocedure doorgaans nog doorlopen moet worden, anders is al sprake van bouwprojecten die financieel rondkomen. In de ministeriële regeling staat de eis dat de bouw uiterlijk in 2023 moet starten.
  6. Het project kent een financieel tekort op de publieke exploitatie van een gemeente, ondanks planoptimalisatie en substantiële cofinanciering van betrokkenen: projecten die ook zonder bijdrage kunnen starten, komen niet voor de impuls in aanmerking. We verwachten dat partijen kijken welke mogelijkheden er zijn om het plan te optimaliseren en zo het publieke tekort te reduceren. Van marktpartijen verwachten we dat ze maximaal bijdragen (het wettelijk kostenverhaal biedt hiervoor het instrumentarium). Daarnaast verwachten we substantiële additionele bijdragen van medeoverheden. In de ministeriële regeling definiëren we substantieel als ten minste 50 procent.
  7. De opgevoerde kosten van investeringen zijn noodzakelijk en toerekenbaar: met de impuls kunnen investeringen mogelijk gemaakt worden die tot woningbouw leiden. We dragen niet bij aan investeringen die niet direct gerelateerd zijn aan de woningbouw.

Deze criteria zijn tot stand gekomen in overleg met verschillende gemeenten, provincies en marktpartijen. Momenteel wordt in vele regio's gesproken over concrete locaties, waaruit blijkt dat voor gemeenten prioritaire locaties op basis van deze criteria kunnen kwalificeren. Omdat ten tijde van het schrijven van deze brief de consultatie nog loopt, informeer ik u begin maart over de consultatiereacties en de aanpassingen van de AMvB. Uit de reeds ontvangen (informele) reacties op de consultatie van de AMvB blijkt sprake van draagvlak voor de impuls, en ook vragen en suggesties om het instrument te verduidelijken en de impact op de bouw van betaalbare woningen te vergroten. Ik neem suggesties over bijvoorbeeld aantallen te realiseren woningen per aanvraag, in hoeverre kleinere steden met een bovengemiddeld woningtekort nog steeds aan bod kunnen komen, en ook vragen over wat een aaneengesloten gebied precies is, mee in mijn afweging voor het definitieve Besluit en zal u begin maart er nader over informeren. Ook zal ik naar aanleiding van onder meer de reacties in de consultatiefase bezien hoe extra gewicht kan worden gegeven aan projecten die zorgen voor meer woningen en tegelijkertijd de leefbaarheid in kwetsbare wijken verbeteren. ik zal u nader informeren over de verdere uitwerking van de ministeriële regeling.

In de nog op te stellen ministeriële regeling worden de voorwaarden uit de AMvB nader ingekleurd. Complete projectaanvragen worden op vier hoofdcriteria beoordeeld. Deze zijn urgentie (hoe groot is de woning-schaarste in een gemeente? Woondealregio's en andere regio's met een bovengemiddeld woningtekort of -behoefte scoren bij dit criterium beter), noodzaak (wat zijn de gevolgen voor de woningbouw en schaarste als geen bijdrage uit de impuls wordt toegekend?), effectiviteit (hoeveel betaalbare woningen voor starters en middeninkomens worden extra gerealiseerd ten opzichte van een programma zonder bijdrage uit de impuls?), en efficiëntie (in hoeverre wordt met zo min mogelijk financiële middelen een zo groot mogelijk aantal betaalbare woningen gebouwd?).

De beoordeling van publieke tekorten bij complexe gebiedsontwikkelingen vraagt om bijzondere inhoudelijke expertise. Zoals in mijn brief van 8 november jl. aangegeven, zal daarom gewerkt worden met een externe toetsingscommissie om te borgen dat de schaarse publieke middelen effectief worden ingezet. De toetsing van de onafhankelijke commissie kan leiden tot een positief of negatief advies en geeft uitdrukking in hoeverre een bijdrage uit de woningbouwimpuls passend is voor de aanvraag. Een aanvraag hoeft niet op alle criteria de maximale punten te halen, maar hoe beter een project voldoet aan de beoordelingscriteria, des te hoger de scoring en des te groter de kans op een positief advies van de toetsingscommissie.

In geval van een positief advies van de onafhankelijke toetsingscommissie neem ik een besluit over toekenning van een specifieke uitkering. In de AMvB staat op basis van welke gronden ik een aanvraag met een positief advies kan afwijzen. Deze zijn:

- Onvoldoende regionale spreiding van middelen: woningschaarste doet zich voor in verschillende regio's. Ik vind het daarom van belang dat de woningbouwimpuls breed inzetbaar is, zich niet beperkt tot enkele regio's. en dat de schaarse publieke middelen effectief worden ingezet ten opzichte van de omvang van het woningtekort of -behoefte.
- De gemeente voldoet onvoldoende aan gemaakte afspraken voor de woningbouw: de bouwopgave vraagt om een langjarige en consistente inzet van partijen. Daarvoor heb ik in het kader van bijvoorbeeld de Nationale woonagenda en woondeals afspraken gemaakt. Ik verwacht dat regio's voldoen aan die afspraken over de woningbouw en zorgen voor 130 procent plancapaciteit als zij een beroep doen op de woningbouwimpuls.
- Onvoldoende beschikbaar budget: als de middelen van de woningbouwimpuls zijn uitgeput, dan ben ik uiteraard genooddaakt om aanvragen af te wijzen.

#### *Het verdere proces*

Mijn ambtenaren zijn nu in gesprek met vele regio's. We zien dat de impulsmiddelen in verhouding tot de bouwopgave in regio's schaars zijn, we kunnen lang niet alle woningbouwprojecten die vastlopen bedienen. Het versoepelen van de criteria biedt hiervoor geen oplossing.

Veel gemeenten hebben inmiddels geïnventariseerd welke projecten tegen financiële belemmeringen aanlopen en zijn binnen de regio aan het bekijken welke projecten het meeste prioriteit hebben. Nu de AMvB openbaar is, kunnen gemeenten inschatten of een project kans maakt en kan gestart worden met het uitwerken van projectaanvragen. Aan gemeenten die hier behoefte aan hebben stel ik ambtelijke expertise en de kennis van bijvoorbeeld het expertteam beschikbaar.

Ik vind het van belang dat de selectie- en beoordelingscriteria kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak. Daarom voer ik met vele partners het gesprek over onder andere de vormgeving van het beoordelingsproces en -criteria. Omdat ik niet iedereen kan spreken zal ik begin maart de ministeriele regeling consulteren.

De AMvB is op dit moment in consultatie. Ten tijde van het schrijven van deze brief loopt de consultatieperiode nog. Onderwerpen die (informeel) onder de aandacht zijn gebracht betreffen bijvoorbeeld het selectie criterium van 500 woningen in relatie tot kleinere steden met woning-schaarste, en bijdragen van de impuls aan de goede leefomgeving. Ik zal u

begin maart informeren over de wenselijkheid van aanpassingen aan de AMvB op basis van de consultatiereacties en de voorwaarden in de ministeriële regeling.

De Minister voor Milieu en Wonen,  
S. van Veldhoven-van der Meer

Tijdens het (V)AO Woondeals en ook tijdens de technische briefing over Valkenburg zag ik een grote belangstelling bij uw Kamer over de vormgeving van de impuls. Ik heb toegezegd uw vragen nader te beantwoorden.

- De VVD en het CDA vragen om de grens van 500 woningen substantieel te verhogen of juist in overweging te nemen om de grens te verlagen. De grens van 500 woningen is tot stand gekomen in overleg met gemeenten en marktpartijen. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat bij deze grens ruim voldoende projecten in aanmerking komen, in kleinere en grotere gemeenten, binnen en buiten de Randstad, en kan zo een substantiële bijdrage worden geleverd aan het inlopen van de woningschaarste. Een lagere grens betekent dat voor potentieel veel meer projecten aanzienlijk werk moet worden verzet om tot goede aanvragen te komen, terwijl de kans afneemt dat een (goede) aanvraag wordt toegewezen. Het risico van een hogere grens is dat nuttige, kleinere locaties buiten het blikveld blijven en kleinere gemeenten minder snel in aanmerking komen, terwijl woningbouw daar de woningbehoefte in grotere steden ook kan ontlasten. Bij de huidige grens zal ik kijken in hoeverre kleinere steden met een bovengemiddeld woningtekort of – behoefte nog steeds aan bod kunnen komen.
- De VVD vraagt om in de voorwaarden op te nemen dat sprake moet zijn van een balans tussen binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen. Met de impuls maak ik geen onderscheid tussen binnen- of buitenstedelijk bouwen. Voor mij is het van belang dat er sneller meer betaalbare woningen worden gebouwd, en dat gemeenten voldoende concrete plannen hebben. Ik zie dat dit niet allemaal binnenstedelijk kan, daarom maak ik binnen de impuls geen onderscheid door voorwaarden te stellen.
- Diverse partijen hebben vragen gesteld over welk deel van het budget bedoeld is voor starters, stikstof of andere doelen. Er is geen sprake van schotten in het budget voor de woningbouwimpuls. Het is aan gemeenten om te komen met voorstellen die inspelen op de behoefte in hun gemeente. Met de impuls worden de publieke kosten van maatregelen om betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren gefinancierd. Dat kunnen stikstofreducerende maatregelen zijn, maar ook kosten voor de ontsluiting van het woongebied, en andere randvoorwaardelijke maatregelen.
- De VVD vraagt om de Kamer vooraf te informeren over projecten die een grotere bijdrage dan 10 miljoen euro krijgen en waarmee niet het snelst en het grootste aantal woningen worden gerealiseerd. Ik hecht waarde aan het snel realiseren van woningen en het realiseren van een groot aantal woningen om het woningtekort in te lopen, en tegelijkertijd ook aan projecten die doelmatig zijn. In deze brief beschrijf ik de verschillende selectie- en beoordelingscriteria die tot doel hebben om tot een zorgvuldige besteding van middelen te komen. Ik ga graag het gesprek met uw Kamer aan over de vormgeving en het proces van de impuls, om te komen tot een zorgvuldige toekenning van Rijksmiddelen aan regio's die de grootste woningschaarste kennen en om onnodige vertragingen in het proces te voorkomen.
- De VVD vraagt of het Besluit woningbouwimpuls met een spoedprocedure bij de Raad van State aangehangen kan worden. Ik zet mij in om het Besluit en de regeling zo snel mogelijk in te voeren, en daarbij wil ik zorgvuldig de AMvB en regeling consulteren (hoewel de consultatie van de regeling niet verplicht is). Ik hecht er waarde aan dat de woningbouwimpuls een door partners en uw Kamer gedragen instrument is. De planning is dat het Besluit begin april voor een adviesaanvraag naar de Raad van State wordt gestuurd. Ik zal met de

Raad van State vragen bespreken of een spoedprocedure kan worden gevolgd.