

Bijlage 1: Toelichting op de consultatiereacties op het Besluit Woningbouwimpuls 2020

Hieronder ga ik nader in op de strekking van de ontvangen reacties en hoe daar in de uitwerking van de woningbouwimpuls mee wordt omgegaan.

Subsidiering van type locaties:

De suggestie om de toelatingseis van 500 woningen te verlagen, te behouden of juist te verhogen. 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. Gezien de wisselende reacties op de ondergrens (om en nabij de helft is positief en de andere helft heeft bedenkingen), heb ik besloten om in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 geen absoluut aantal te bepalen, maar het criterium 'een substantieel aantal woningen' te hanteren. In de ministeriële regeling wordt voor de eerste tranche overwogen om de grens van 500 woningen te behouden, omdat 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, Zo een substantiële bijdrage worden geleverd aan het inlopen van de woningschaarste. Indien nodig kan in latere tranches de grens worden aangepast, dat zal worden geregeld in de ministeriële regeling.

De suggestie om de woningbouwimpuls prioritair of enkel te richten op woondealgemeenten, omdat wordt voorkomen dat de middelen te veel verwateren. Daarbij wordt ook de suggestie gedaan om gemeenten die geen woningschaarste hebben expliciet uit te sluiten. De regio's met een substantiële woningschaarste komen prioritair aan bod. Dat zijn woningbouwlocaties in de woondealregio's, en naast deze prioritaire regio's ook andere regio's met een woningtekort en -behoefte hoger dan het landelijk gemiddelde. In de ministeriële regeling staat hoe deze prioritaire regio's worden gewogen in de beoordelingscriteria van de toetsingscommissie. Er wordt niet voor gekozen om bij voorbaat gemeenten uit te sluiten van deelname aan de woningbouwimpuls. Hoewel gemeenten zonder woningschaarste weinig kans maken op middelen uit de impuls, is de woningbouwimpuls een instrument dat ook de komende jaren beschikbaar is voor de woningbouw. In geval van veranderende marktomstandigheden kan de positie van een gemeente veranderen, waardoor het onwenselijk is om gemeenten bij voorbaat uit te sluiten.

De suggestie om de woningbouwimpuls prioritair te richten op (binnenstedelijke) transformatiegebieden, of de impuls juist een sterkere buitenstedelijke focus te geven. Met de impuls wordt geen onderscheid gemaakt tussen binnen- of buitenstedelijk bouwen. Het is van belang dat er sneller meer betaalbare woningen worden gebouwd, en dat gemeenten voldoende concrete plannen hebben. Dat kan niet allemaal binnenstedelijk gerealiseerd worden, waardoor binnen de impuls geen nader onderscheid wordt gemaakt en voorwaarden worden gesteld. Het is aan gemeenten en regio's om binnen bestaand beleid te komen tot aanvragen waarvoor een rijksbijdrage het meest noodzakelijk is.

Ten slotte doen vier partijen de suggestie om ook herstructurering van wijken te financieren uit de woningbouwimpuls. Het doel van de woningbouwimpuls is het versnellen van de bouw van betaalbare woningen, en er moeten ten minste per saldo extra woningen worden toegevoegd. Als bijvoorbeeld 100 woningen worden gesloopt, zouden ten minste 600 woningen nieuw gerealiseerd moeten worden. Voor een dergelijke casus kan een gemeente besluiten om een aanvraag in te dienen voor een impuls. De overige selectiecriteria van het besluit en de nog uit te werken beoordelingscriteria van de ministeriële regeling gelden

uiteraard ook voor deze aanvragen.

Subsidiëring van maatregelen

Er zijn verschillende suggesties gedaan om enkele elementen toe te voegen aan het overzicht van mogelijk te treffen maatregelen. Aan een belangrijk deel van de suggesties kom ik tegemoet door twee categorieën toe te voegen, te weten de inrichting van de openbare ruimte en kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen. Enkele andere suggesties kunnen reeds passen binnen de kaders van de ministeriële regeling. Het gaat dan bijvoorbeeld om de toegankelijkheid van woningen voor mensen met een beperking en kosten als gevolg van maatregelen voor duurzame woningen. In de ministeriële regeling wordt een aanvraag beoordeeld op de subcriteria kwaliteit van de woning en kwaliteit van de leefomgeving, waar genoemde investeringen onder kunnen vallen.

De suggestie dat het langjarig behoud van woningen moeilijk is te realiseren. Om te voorkomen dat de betaalbare woningen binnen enkele jaren uit het segment verdwijnen, is het wenselijk dat het langjarige behoud van de betaalbare woningen voor de doelgroep wordt geborgd. Dat is mogelijk met afspraken over een bestemmingscategorie sociale koop, anti-speculatiebedingen, kettingbedingen of een zelfbewoningsplicht. Zo wordt geborgd dat starters en middeninkomens jarenlang baat hebben bij de woningbouwimpuls, en wordt voorkomen dat de eerste koper van een betaalbare koopwoning een lot uit de loterij wint.

De suggestie om bij de kosten als gevolg van de verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden, alleen de kosten voor stikstofarm bouwen (materieel, materiaal, logistiek) te betrekken. De woningbouwimpuls kan ook een oplossing zijn indien de stikstofdepositie een belemmering vormt voor de startbouw. Bij sommige bouwprojecten blijven aanvullende maatregelen nodig om de verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden te compenseren of komen er extra kosten bij in de bouwfase, omdat er stikstofarm gebouwd moet worden. De woningbouwimpuls kan ingezet worden indien dit soort elementen ertoe leiden dat er een publieke onrendabele top ontstaat in de publieke businesscase van een gebiedsontwikkeling. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van andere Rijksmiddelen die beschikbaar zijn gesteld voor stikstofreducerende maatregelen, net zoals bij de bouw van sociale huurwoningen of flexwoningen er gebruik kan worden gemaakt van de vermindering van de verhuurderheffing.

Suggesties over de inrichting van het proces

De suggestie om een licht beoordelingsproces voor toekenning van specifieke uitkeringen in te richten, en terughoudend om te gaan met het vereiste van regionaal draagvlak. Het doel is om met Rijksmiddelen zo doelmatig en effectief mogelijk bij te dragen aan de woningbouw. Daarom is het belangrijk om de middelen alleen in te zetten waar dat noodzakelijk is om sneller, meer en betaalbaarder te bouwen. Met het aanvraagproces is beoogd om zoveel mogelijk recht te doen aan de bestaande verantwoordelijkheden in de woningbouw en de regionale kenmerken van woningmarkten. Dat betekent dat een selectie van een woningbouwproject moet kunnen rekenen op regionaal draagvlak en steun van een provincie. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat een gebiedsontwikkeling complex en technisch is. Onafhankelijke experts zullen daarom nagaan of de gevraagde Rijksbijdrage logisch is, en of met planoptimalisatie een betaalbaar woningbouwproject met minder geld

gerealiseerd kan worden. De onafhankelijke toetsingscommissie adviseert de Minister in hoeverre een aanvraag voor wat betreft die criteria geschikt is voor de woningbouwimpuls. Bestaande samenwerkingsverbanden tussen gemeenten, provincies en mijn ministerie kunnen helpen om dit proces soepel te doorlopen.

De suggestie om ingediende aanvragen niet openbaar te maken, omdat sprake kan zijn van bedrijfsgevoelige informatie. Het is onwenselijk als door de woningbouwimpuls lokale onderhandelingen over betaalbare woningbouw worden bemoeilijkt. Daarom zullen aanvragen niet actief openbaar worden gemaakt. In het geval dat een aanvraag op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur wordt opgevraagd zal dit worden getoetst aan de betreffende gronden in die wet, waaronder het lakken van de bedrijfsgevoelige informatie en zal de desbetreffende gemeente om een zienswijze worden gevraagd. Ook wordt tegemoet gekomen aan de vraag om een planning met medeoverheden te delen met een advies over de inrichting van het traject voordat een aanvraag wordt ingediend, en de loketmomenten. Het voornemen is om meerdere loketmomenten in een jaar te organiseren.