

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2020-0000122420

Uw kenmerk

Datum 31 maart 2020
Betreft Contouren regeling Woningbouwimpuls en beantwoording
commissiebrief Binnenlandse Zaken

De uitwerking van de woningbouwimpuls is in volle gang. Niet alleen binnen mijn ministerie wordt er hard gewerkt om het loket zo snel mogelijk te openen, maar ook bij gemeenten en provincies wordt gewerkt aan projectaanvragen die ingediend kunnen worden. Daarnaast zijn marktpartijen, koepelorganisaties, provincies en gemeenten betrokken bij de vormgeving van de woningbouwimpuls. In mijn brief van 11 februari jl. (kamerstuk 32 847, nr. 605.) heb ik u de contouren van het Besluit en de Regeling woningbouwimpuls geschetst. Met deze brief informeer ik u achtereenvolgens over de beantwoording van de gestelde vragen tijdens het Schriftelijk Overleg, de reacties op de openbare consultatie van het Besluit, de nadere invulling in de Regeling woningbouwimpuls, en de ondersteuning van gemeenten bij de verdere uitwerking van projectaanvragen.

*Beantwoording vragen Schriftelijk Overleg inzake contouren Besluit
Woningbouwimpuls*

Naar aanleiding van de vragen van de commissie Binnenlandse zaken inzake de brief Contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020 zend ik u de antwoorden in bijlage 1. Vanuit meerdere fracties zijn vragen gesteld over de ondergrens van 500 woningen, de doelgroepen van de woningbouwimpuls, de toetsingscommissie, de aantallen te realiseren woningen en de definitie van betaalbare woningen. De antwoorden op deze vragen zijn geclusterd. De resterende individuele vragen zijn per fractie beantwoord.

Reacties op de openbare consultatie van het Besluit

Inmiddels is de consultatie van het Besluit woningbouwimpuls afgerond. In totaal zijn 27 consultatiereacties ontvangen van met name medeoverheden. Over het algemeen zijn de consultatiereacties positief van aard. De suggesties voor wijzigingen zijn in enkele hoofdthema's te scharen, te weten welke locaties worden gesubsidieerd, welke maatregelen worden gesubsidieerd, de inrichting van het proces en overige opmerkingen. In bijlage 2 ga ik nader in op de strekking van de ontvangen reacties en hoe daar in de uitwerking van de woningbouwimpuls mee wordt omgegaan.

Nadere invulling in de Regeling woningbouwimpuls

Onderdelen die in het Besluit op hoofdlijnen geregeld zijn, worden in de Regeling woningbouwimpuls nader ingevuld. Zo blijft de impuls flexibel en kan het instrument aangepast worden als in de uitvoering blijkt dat het wenselijk is om de voorwaarden aan te passen of als in de komende vier jaar de marktomstandigheden zouden veranderen. De regeling is op dit moment in consultatie.¹ Ik heb ervoor gekozen om ook de regeling te consulteren, omdat ik als onderdeel van de goede samenwerking de expertise van externe partijen wil gebruiken voor het inrichten van de regeling.

Het doel van de ministeriele regeling is dat schaarse middelen uit de woningbouwimpuls zo doelmatig mogelijk worden ingezet. Daarnaast is het van belang dat het voor aanvragers transparant is wat er van hen verwacht wordt, hoe een aanvraag beoordeeld wordt en hoe ik tot een besluit komt. De onderdelen van de regeling zijn onder te verdelen in vier categorieën: voorwaarden voor (1) indienen van een aanvraag, (2) beoordeling van de aanvraag, (3) inrichten van een toetsingscommissie en (4) besluit over een aanvraag. In bijlage 3 ga ik nader in op deze categorieën.

Ondersteuning uitwerken projectaanvragen

Op basis van de gesprekken die ik de afgelopen tijd met veel gemeenten gevoerd heb, constateer ik dat de belangstelling voor de woningbouwimpuls groot is. Met het Besluit en de Regeling woningbouwimpuls kunnen gemeenten de komende tijd aan de slag om projecten die geholpen zijn met de impuls uit te werken tot concrete proposities. Om gemeenten te ondersteunen heb ik samen met het Expertteam woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland Impulskamers opgericht. Dit zijn regionale bijeenkomsten waarin gemeenten één-op-één in gesprek kunnen met leden van het Expertteam en mijn ambtenaren om na te gaan of projecten voldoen aan de voorwaarden van de woningbouwimpuls en om op toegankelijke wijze technische ondersteuning te bieden over bijvoorbeeld de financiële businesscase van projecten en de optimalisatiemogelijkheden daarvan. Zo wil ik gemeenten ondersteunen om tijdig tot kwalitatief goede aanvragen te komen. Vanwege de ontwikkelingen rondom het Coronavirus zijn de fysieke bijeenkomsten van de Impulskamers voorlopig opgeschort. In overleg met gemeenten bespreek ik momenteel hoe we de dialoog in de tussentijd (digitaal) voortzetten. Mijn doel is om geen vertraging te laten optreden. Het is in deze tijd van groot belang dat bouwactiviteiten doorgang vinden, daar zet ik mij voor in en het doet mij goed om van regio's te horen dat ook zij prioriteit blijven geven aan de woningbouwimpuls.

Tot slot

De actualiteit rond het Coronavirus zet de planning zoals ik deze tot nu toe voor ogen heb onder druk. Gemeenten, marktpartijen en mijn ministerie moeten hun werkwijze aanpassen en overleggen over complexe gebiedsontwikkelingen moeten nu op andere wijze plaatsvinden waardoor zaken wellicht vertraging op

¹ <https://www.internetconsultatie.nl/regelingwoningbouwimpuls>

kunnen lopen. Het streven blijft voornamelijk om voor de zomer het loket te openen zodat de eerste aanvragen in de zomer beoordeeld kunnen worden. De komende periode zal ik met de betrokken partijen in overleg gaan om te bezien hoe de planning zoveel mogelijk overeind gehouden kan worden. Ook ben ik in contact met de sector over de bredere gevolgen van de Coronacrisis.

In de tussentijd werk ik verder aan de inrichting van het loket voor de aanvragen en het samenstellen van de toetsingscommissie. Op korte termijn zal ik uw Kamer hier nader over informeren en u berichten over de uitkomsten van de consultatie van de regeling.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

Bijlage 1: Beantwoording vragen Schriftelijk Overleg contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020

De Kamercommissie heeft diverse vragen gesteld inzake de Kamerbrief contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020 (Kamerstuk 32847, nr. 605). Over enkele onderwerpen hebben verschillende Kamerleden vragen gesteld, ik begin eerst met de beantwoording van die vragen. Daarna beantwoord ik de individuele vragen per fractie.

Vragen over selectie criterium ondergrens 500 woningen

De leden van de fracties VVD, CDA, D66, GroenLinks en SP hebben vragen gesteld over de ondergrens van 500 woningen in een aaneengesloten gebied als voorwaarde voor de woningbouwimpuls. Er wordt gevraagd in hoeverre deze grens de regionale spreiding van middelen belemmert, wat een aaneengesloten gebied precies inhoudt en wat het effect kan zijn van een lagere grens. Met een grens van 500 woningen beoogt het Rijk op substantiële wijze bij te dragen aan het inlopen van het woningtekort in een groot deel van Nederland. Deze grens 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 buitenstedelijk, binnen en buiten de Randstad. Zo kan dus een substantiële bijdrage geleverd worden aan het inlopen van de woningschaarste in Nederland. Gezien de wisselende consultatiereacties op de ondergrens (om en nabij de helft is positief en de andere helft heeft bedenkingen bij de hoogte van de ondergrens), vervang ik de ondergrens van 500 woningen in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 naar 'een substantieel aantal woningen'. De grens van 500 zal ik opnemen in de Regeling woningbouwimpuls 2020.

Een lagere grens betekent dat voor potentieel veel meer projecten aanzienlijk werk moeten worden verzet om tot goede aanvragen te komen, terwijl de kans afneemt dat een (goede) aanvraag wordt toegewezen. Indien blijkt dat het aantal projecten van 500 woningen of meer opdroogt, of als kleinere steden in regio's met een grote woningbouwopgave onvoldoende aan bod komen, kan de grens worden aangepast.

Daarnaast zijn er vragen gesteld over wat de definitie van een aaneengesloten gebied is. In de gesprekken met gemeenten, marktpartijen en andere betrokkenen is meermaals aandacht gevraagd voor de definitie van een aaneengesloten gebied. Ter verduidelijking is in de regeling de term aaneengesloten gebied vervangen door afgebakend project. Er is sprake van een afgebakend project als dit blijkt uit een overkoepelend projectdocument, het project is ondergebracht in één integrale businesscase of grondexploitatie, of het project wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of omgevingsplan (niet zijnde een omgevingsvisie). Daarnaast zal het gebied waar de (minimaal) 500 woningen gerealiseerd worden op een logische wijze moeten samenhangen. Dit kan blijken uit een van de voorgaande documenten.

Vragen over doelgroepen

De leden van CDA en GroenLinks vragen welke doelgroepen naast starters en middeninkomens prioriteit krijgen. Voldoende betaalbare woningen, ook in en om de grote steden, zijn van vitaal belang voor de maatschappij. In en om de grote steden is er nu en in de toekomst een grote behoefte aan betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, zoals mensen die zich bij de politie, in de zorg en in het onderwijs inzetten, maar ook voor andere groepen als ouderen, studenten en dak- en thuislozen. Gemeenten zoeken naar oplossingen voor een toegankelijke lokale woningmarkt voor deze groepen, die veelal onder de noemer van starter of middeninkomen geschaard kunnen worden. Daarom profiteren deze groepen ook van een bijdrage vanuit de woningbouwimpuls aan projecten die sneller, meer betaalbare woningen realiseren.

Vragen over de toetsingscommissie

De leden van CDA, D66, GroenLinks en SP hebben vragen gesteld over de toetsingscommissie. Projectaanvragen van een gemeenten met regionaal draagvlak en kunnen ingediend worden bij het nog in te stellen loket. Het loket geleidt complete aanvragen door naar de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls. Ik zal u spoedig informeren over de samenstelling van de leden van de toetsingscommissie.

De toetsingscommissie, bestaande uit onafhankelijke experts, beoordeelt vervolgens de voorstellen conform de voorwaarden zoals deze in het Besluit en de Regeling woningbouwimpuls zijn beschreven. De toetsingscommissie kijkt naar de financieel technische uitgangspunten van het voorstel en de noodzaak van een bijdrage van de woningbouwimpuls, effectiviteit en efficiëntie van het woningbouwproject. De mate van urgentie wordt bepaald op basis van cijfers over de omvang van de woningbouwopgave van een regio en is daarmee hard te beoordelen en zodoende gefixeerd. De toetsingscommissie zal hier dus geen oordeel over geven, maar neemt de score op urgentie wel mee bij het bepalen van de totaalscore van een aanvraag.

Voorgaande betekent dat de commissie elke aanvraag individueel beoordeelt. De rol van de toetsingscommissie is vereist omdat een gebiedsontwikkeling veelal een hoog complexiteitsgehalte kent en het van belang is de conditionaliteit en additionaliteit van de inzet van Rijksmiddelen extern en onafhankelijk te toetsen. Op basis van beoordelingscriteria komt de toetsingscommissie tot een advies aan mij in welke mate het project voldoet aan de doelstellingen van de woningbouwimpuls. Om te voorkomen dat het woningbouwproces wordt vertraagd kunnen er meerdere aanvraagtijdvakken in een jaar worden opengesteld. Zo wordt geborgd dat medeoverheden het eigen democratische proces kunnen doorlopen en vervolgens kunnen kiezen welk loketmoment het best passend is. De termijn tussen het sluiten van het loket en het publiceren van mijn besluit is maximaal 12 weken.

Vragen over aantallen te realiseren woningen

De leden van D66 en GroenLinks vragen hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden met de impuls en hoeveel aanvragen in totaal worden verwacht. Door hoge kosten van gebiedsontwikkelingen ligt de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen momenteel rond de 400.000 euro. Dit is een prijs die vaak ver buiten het bereik ligt van starters en mensen met een middeninkomen. Met de woningbouwimpuls wordt het woningtekort ingelopen door de bouw van betaalbare woningen te stimuleren en de bouwproductie langjarig hoog te houden. Door onder voorwaarden aanvullende middelen beschikbaar te stellen, kan het Rijk sturing geven aan de woningbouw en zorgen dat er sneller en meer betaalbare koop- en huurwoningen worden gebouwd in een kwalitatief goede leefomgeving.

Met de woningbouwimpuls verwacht ik een bijdrage te leveren aan de bouw van ten minste 65 duizend woningen, die anders niet of niet zo snel waren gerealiseerd. Dit is op basis van een technische berekening van de gemiddelde onrendabele top, door de voorwaarden conditionaliteit en additionaliteit, waaronder de evenredige financiële bijdrage van medeoverheden, wordt er gestuurd op efficiënte projectaanvragen. Daarmee streef ik naar het in gang zetten van gebiedsontwikkelingen als een vliegwiel voor meer woningbouw. Daarbij gaat de woningbouwimpuls verder dan het afdekken van individuele onrendabele toppen. Dit betekent dat het bereik van de woningbouwimpuls waarschijnlijk groter is. Dat blijkt ook uit een eerste inventarisatie van projecten door regio's.

Vragen over definitie betaalbare woningen

De leden van GroenLinks en SP vragen waarom de voorwaarde van ten minste 50 procent betaalbare woningen niet wordt verhoogd en hoe betaalbaarheid wordt gedefinieerd. Betaalbare woningen worden voor de woningbouwimpuls gedefinieerd als koopwoningen met een prijs tot de NHG-kostengrens, een middenhuurwoning tot 1.000 euro en sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Als een gemeente in een lokale verordening een lagere prijsgrens heeft vastgesteld voor een middenhuurwoning, dan is die grens ook leidend voor de woningbouwimpuls. 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, sociale huur, middenhuur), anti-speculatiebedingen, kettingsbedingen of een zelfbewoningsplicht. Zo wordt geborgd dat starters en middeninkomens jarenlang baat hebben bij de woningbouwimpuls. Het selectiecriteria van ten minste 50 procent betaalbare woningen staat niet in het Besluit Woningbouwimpuls 2020, maar wordt opgenomen in de ministeriele regeling. Met een ondergrens van 50 procent wordt geborgd dat gemengde wijken worden gebouwd waar verschillende doelgroepen langjarig woonplezier kunnen hebben. Gemeenten hebben zelf de vrijheid om, afhankelijk van de lokale behoefte, te bepalen of 50 procent voldoende is, of dat zij een hoger aandeel betaalbare woningen nastreven.

Beantwoording individuele vragen fractie VVD

De leden van VVD vragen in hoeverre er sprake is van reserveringen binnen het budget van de woningbouwimpuls. In antwoorden op Kamervragen van de leden Koerhuis (VVD) en Ronnes (CDA) heb ik aangegeven dat ik mij heb voorgenoemen om € 60 mln. uit de woningbouwimpuls te reserveren ten behoeve van de MIRT-verkenning OV en wonen in de regio Utrecht om zo de bouw van 9 duizend extra woningen mogelijk te maken. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat een aanvraag moet voldoen aan alle voorwaarden van de woningbouwimpuls en dat het reguliere proces doorlopen moet worden.

Daarnaast is een bijdrage gedaan aan de borgstelling voor het midden- en kleinbedrijf. De regeling Borgstelling MKB-kredieten is tijdelijk voor het jaar 2020 (voor 1 jaar) verruimd voor leningen voor levensvatbare MKB-bedrijven die zijn geraakt door de PFAS- of stikstofproblematiek. Voor MKB-bedrijven in de woningbouwsector die worden geraakt door de PFAS- of stikstofproblematiek wordt een borgstelling van in totaal maximaal 3,4 miljoen euro binnen de woningbouwimpuls beschikbaar gesteld. Na sluiting van de tijdelijke verruiming per 31 december 2020 wordt bezien in hoeverre de volledige reservering nodig is gebleken, en kan de borgstelling vrijvallen binnen de woningbouwimpuls. Eerder is uw Kamer hier reeds over geïnformeerd.²

Verder is er geen sprake van (voorgenomen) reserveringen.

De leden van de VVD vragen met welke gemeenten, provincies en woondealregio's is gesproken in het kader van de woningbouwimpuls. De afgelopen maanden is met veel partijen gesproken. Het voert te ver om de gehele lijst hier te noemen. Om een indruk te geven kan ik u het volgende melden. Er is meerdere malen gesproken met de koepelorganisaties van provincies (IPO) en gemeenten (VNG, G40). Er zijn meerdere regionale bijeenkomsten geweest, waarbij vertegenwoordigers van vrijwel alle gemeentes van woondealregio's aanwezig waren. Ook zijn er bijeenkomsten geweest buiten de woondealregio's zoals met gemeentes uit onder meer de provincies Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant, en zijn individuele gemeenten bezocht. Periodiek is vanuit het ministerie een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd, waarbij vele gemeenten aanwezig waren. Tot slot zijn meerdere seminars bezocht, waar ook medewerkers van medeoverheden aanwezig waren. Naast de contacten met overheden is er gesproken met marktpartijen en relevante brancheverenigingen.

De komende tijd worden deze gesprekken voortgezet. Aanvullend zal ik de komende weken in samenwerking met het Expertteam Woningbouw regionale impuls kamers organiseren waar gemeenten met leden van het Expertteam kunnen toetsen of projecten passen binnen de voorwaarden van de woningbouwimpuls en hoe zij tot een kwalitatief goede aanvraag kunnen komen.

² Kamerstukken II, 2019-2020, 35 334, nr 25.

De leden van de VVD vragen naar een toelichting op de voortgang van het proces en naar de wijze van prioriteren. Er wordt momenteel met diverse partijen samengewerkt om de regeling spoedig in werking te laten treden (beoogd is uiterlijk 1 juli). Het proces is onder meer versneld door een efficiënt opgezette consultatieprocedure en ik heb de Raad van State om spoedadvies gevraagd. Met betrekking tot de prioritering heb ik in het Besluit woningbouwimpuls opgenomen dat een bijdrage uitsluitend bedoeld is voor projecten die binnen afzienbare tijd opgestart kunnen worden. Het gaat dan om projecten waarvan de bouw binnen 3 kalenderjaren na toekenning van de bijdrage kan starten. Daarnaast wordt in de beoordeling door toetsingscommissie gekeken naar de zekerheid dat een project doorgang vindt waarbij projecten met een grotere zekerheid beter beoordeeld worden.

De leden van de VVD vragen of projecten die zonder bijdrage kunnen starten, maar met een bijdrage meer woningen zouden kunnen realiseren, worden uitgesloten van de impuls. Deze locaties worden niet uitgesloten. Met de woningbouwimpuls wil ik een versnellingseffect of realisatie-effect bereiken. Het kan dan gaan om projecten die met een bijdrage in de tijd naar voren gehaald kunnen worden, om projecten die zonder een bijdrage niet tot stand komen, of om projecten die door een bijdrage op een andere manier tot stand kunnen komen (meer woningen, een groter aandeel betaalbaar, een betere leefomgeving). De leden van de VVD vragen ook in hoeverre het nog reëel is dat met de woningbouwimpuls het aantal te bouwen woningen op een locatie verhoogd kan worden, als ook de bouw spoedig moet starten. Dit is afhankelijk van de locatie. Wel zal vaak gelden dat als het project verder gevorderd is, het ook moeilijker is om grote aanpassingen aan het plan te doen zonder dat dit tot vertraging leidt.

De leden van de VVD vragen naar de verhouding tussen de doelstelling van meer bouwen en het verbeteren van de leefbaarheid. Het doel van de woningbouwimpuls is meer en sneller bouwen van betaalbare woningen. Ik vind het belangrijk dat dit gebeurt in een omgeving die toekomstbestendig is. Daarom is kwaliteit van de leefomgeving als randvoorwaarde opgenomen. Wat er nodig om de kwaliteit van de leefomgeving op niveau te brengen verschilt van locatie tot locatie. Bij een aanvraag verwacht ik dat gemeenten motiveren waarom opgevoerde investeringen in onder meer de openbare ruimte en mobiliteit voor woningbouw noodzakelijk zijn. De leden van de VVD vragen specifiek naar het autoluw maken. De wijze waarop de ontsluiting en bereikbaarheid wordt ingevuld heeft ook impact op de omvang van het woningbouwprogramma. Het is daarom aan de gemeente om te bepalen wat voor een specifieke locatie de optimale mix is tussen bereikbaarheid en woningbouwprogramma.

Beantwoording individuele vragen fractie CDA

De leden van het CDA vragen naar de feitelijke knelpunten in de publieke businesscases en de relatie met winstmaximalisatie. In een woningbouwproject zullen marktpartijen streven naar een marktconform rendement. Gemeenten behoren bij een grondexploitatie gemaakte kosten voor publieke voorzieningen zoveel mogelijk te verhalen op private partijen. Kostenverhaal biedt hiervoor het

wettelijk kader. In sommige woningbouwprojecten zijn de publieke investeringskosten dermate hoog dat deze niet 100% verhaald kunnen worden op marktpartijen. Het kan daarbij onder meer gaan om infrastructurele ontsluiting, het adresseren van stikstofproblematiek, kosten voor het uitplaatsen van bedrijven en de bouw van voldoende betaalbare woningen. Gemeenten moeten aantonen dat zij het beschikbare instrumentarium om kosten op marktpartijen te verhalen maximaal hebben benut.

Leden van het CDA vragen naar een overzicht van regio's met te hoge nieuwbouwprijzen voor starters en middeninkomens. Regionale cijfers over de ontwikkeling van nieuwbouwprijzen van koopwoningen heb ik niet tot mijn beschikking. Landelijk zijn de prijzen van nieuwbouwwoningen de afgelopen tijd hard gestegen (nu gemiddeld 400.000 euro). Voor veel starters en mensen met een middeninkomen zijn deze koopwoningen onbereikbaar geworden.

De leden van CDA vragen hoe de woningbouwimpuls wordt verdeeld over versnellingslocaties, locaties waar sprake is van verbeteren van de directe infrastructurele ontsluiting, locaties die verband houden met de stikstofuitspraak dan wel kwalitatief goede leefomgeving. De woningbouwimpuls heeft als doel om sneller en meer betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren. Daartoe kan een bijdrage worden verleend aan gemeenten voor specifieke locaties. De maatregelen die gemeenten kunnen opvoeren in een businesscase (of grondexploitatie) zijn uitgewerkt in het Besluit woningbouwimpuls 2020. Er zijn vooraf geen budgetten voor specifieke maatregelen bepaald. Vaak zijn op locaties een combinatie van verschillende maatregelen nodig en komt de bijdrage dus meer dan een van de doelen ten goede. Wel geldt de voorwaarde dat de opgevoerde maatregelen randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van het woningbouwprogramma.

De leden van CDA vragen hoe bepaald wordt waar de woningbouwopgave het meest knellend is. De woningbouwopgave wordt op regionaal niveau bepaald. Vervolgens is de woningbouwopgave de som van het huidige woningtekort plus de voorziene stijging van het aantal huishoudens in de betreffende regio tot en met 2030. De beoordelingscriteria helpen om de schaarse middelen te verdelen over die plekken in het land waar de woningbouwopgave het meest knellend is.

Beantwoording individuele vragen fractie D66

De leden van D66 vragen naar de provinciale steunverklaring. Het doel is om met Rijksmiddelen zo doelmatig en effectief mogelijk bij te dragen aan de bouw van betaalbare woningen. 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. De afgelopen periode heb ik met veel partijen gesproken over de woningbouwopgave en de inzet van de impuls. Uit de gesprekken blijkt dat er veel bereidheid is om samen

te werken en dat er ook voldoende locaties in beeld zijn waar de impuls een bijdrage kan leveren.

Beantwoording individuele vragen fractie GroenLinks

De leden van Groen Links vragen naar de verhouding binnen- en buitenstedelijk. Met de impuls wordt geen nader 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. Er zijn daarom ook geen specifieke verwachtingen omtrent de verhouding van binnenstedelijke of buitenstedelijke projecten. Wel vergen binnenstedelijke gebiedsontwikkeling doorgaans grotere gemeentelijke investeringen om deze geschikt te maken voor woningbouw zoals het verplaatsen van bedrijven, sloop van gebouwen etc. Vanuit dit perspectief lijkt een groter beroep op de impuls voor dit soort projecten meer voor de hand te liggen dan voor buitenstedelijke projecten.

De leden van GroenLinks vragen naar de gevolgen van vertragingen in relatie tot toegezegde middelen. Uiterlijk binnen drie jaar na toekenning van een uitkering moet de woningbouw aanvangen. Hiermee wordt geborgd dat projecten binnen afzienbare tijd starten. De toetsingscommissie zal de aanvraag onder andere beoordelen op de zekerheid dat een project tijdig start. Ik realiseer me dat gebiedsontwikkeling complex is en dat er onvoorzienbare omstandigheden kunnen zijn waardoor projecten vertragen. In dat geval is het niet direct zo dat middelen teruggestort moeten worden. In de beschikking die een gemeente krijgt bij toekenning van de middelen zullen nadere richtlijnen worden opgenomen rondom de vertraging van projecten.

De leden van GroenLinks vragen naar de definitie van een bestemmingsplaneis. Een afgerond bestemmingsplan is geen voorwaarde om in aanmerking te komen voor de woningbouwimpuls. Dit is vaak ook niet mogelijk, omdat een bestemmingsplan doorgaans een sluitende begroting vereist. Deze projecten komen niet in aanmerking voor een bijdrage uit de impuls. Veel projecten zullen zich daarom in de fase voorafgaand aan het bestemmingsplan bevinden.

De leden van GroenLinks vragen naar de definitie van additionele bijdrage. De aanvrager dient aan te tonen dat ten minste de helft van het publieke financiële tekort bekostigd wordt door gemeenten en medeoverheden anders dan het Rijk. Er is geen maximale bijdrage per project of woning bepaald. De toetsingscommissie zal projecten wel toetsen op een efficiënte inzet van middelen. Projecten die hier onvoldoende op scoren komen niet in aanmerking voor een bijdrage.

De leden van GroenLinks vragen welke criteria worden gebruikt om vast te stellen of investeringen gerelateerd zijn aan woningbouw. Investeringen moeten noodzakelijk zijn voor woningbouw. Uit onderzoeken kan blijken dat bepaalde investeringen randvoorwaardelijk zijn om woningen te kunnen realiseren. Op het moment dat naast het projectgebied ook andere gebieden profijt hebben van de

investeringen bieden de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit uit de Wet ruimtelijke ordening handvatten hoe hiermee om te gaan.

De leden van GroenLinks vragen naar de weigeringsgronden die zijn opgenomen in artikel 6 van het Besluit woningbouwimpuls. Uitgangspunt is dat ik de adviezen van de toetsingscommissie volg. In de systematiek zoals deze is uitgewerkt in het besluit en de regeling is geen ruimte voor de minister om een positieve aanvraag af te wijzen anders dan om drie redenen:

- Overschrijding budget: op het moment dat toekenning van alle aanvragen met een positief advies leidt tot een bijdrage groter dan de voor dat aanvraagtijdvak beschikbare middelen.
- Onevenwichtige spreiding van middelen: op het moment dat toekenning van alle aanvragen leidt tot een onevenwichtige spreiding van middelen ten opzichte van de woningbouwopgave in de verschillende regio's.
- Onvoldoende inspanning gemeente: op het moment dat een gemeente zich onvoldoende inspannt om tot een woningbouwprogramma met voldoende volume en snelheid te komen voor de komende jaren. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een gemeenten met onvoldoende plancapaciteit.

De leden van GroenLinks vragen naar de relatie met stikstof. De woningbouwimpuls kan ook een oplossing zijn indien de stikstofdepositie een belemmering vormt voor de startbouw. Bij sommige projecten zijn aanvullende maatregelen gericht op de verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden noodzakelijk voor woningbouw. Ook kunnen eisen rondom stikstofarm bouwen invloed hebben op de publieke business case. De woningbouwimpuls kan ingezet worden indien dit soort elementen ertoe leiden dat er een publiek financieel tekort ontstaat in de businesscase. De middelen van de woningbouwimpuls zijn additioneel. Dit betekent dan ook dat gemeenten de woningbouwimpuls kunnen inzetten indien andere Rijksmiddelen die voor stikstofreductie beschikbaar zijn gesteld niet afdoende of niet beschikbaar zijn.

Beantwoording individuele vragen fractie SP

De leden van de SP vragen hoe met de woningbouwimpuls concreet wordt bijgedragen aan de woningnood. De regering heeft 1 miljard euro beschikbaar gesteld om meer en sneller betaalbare woningen te bouwen. Met een bijdrage uit de woningbouwimpuls kunnen grote woningbouwprojecten versneld worden, dan wel anders gerealiseerd worden (met een groter aandeel betaalbare woningen of met een groter aantal woningen).

De leden van de SP vragen naar de achtergrond van de 130% plancapaciteit als eis bij voor toekenning van middelen uit de woningbouwimpuls. De impuls richt zich op projecten die spoedig kunnen starten. Zoals aangegeven in mijn brief van 11 februari 2020, verwacht ik van gemeenten ook dat zij structureel zorgen voor voldoende woningbouw en daarbij ook rekening houden met plannen die door allerlei omstandigheden kunnen uitvallen. Dit is de achtergrond van de eis van 130%. Aanvragen van gemeenten die zich onvoldoende inspannen om tot een

woningbouwprogramma met voldoende volume en snelheid te komen voor de komende jaren kunnen worden afgewezen.

De leden van de SP vragen of flexwoningen ook in aanmerking komen voor de woningbouwimpuls. Met de impuls worden niet op voorhand bepaalde typen woningen voorgeschreven of uitgesloten. Tegelijkertijd ligt het niet direct voor de hand om via de woningbouwimpuls bij te dragen aan projecten die uitsluitend tijdelijke woningen bevatten. Dergelijke projecten hebben namelijk vaak niet te maken met grote publieke tekorten. Wel kunnen plannen tijdelijke woonconcepten bevatten en kunnen initiatiefnemers bij de realisatie van een project met tijdelijke woningen vaak ook gebruikmaken van andere regelingen zoals de vrijstelling in de verhuurderheffing voor tijdelijke woningen.

De leden van de SP vragen of met de impuls ook beoogd wordt om dure huur en -koopwoningen te realiseren. Het doel van de woningbouwimpuls is om sneller en meer betaalbare woningen te realiseren. In de voorwaarden is opgenomen dat ten minste de helft van de woningen moet bestaan uit betaalbare woningen. Met een ondergrens van 50 procent wordt geborgd dat gemengde wijken worden gebouwd waar verschillende doelgroepen langjarig woonplezier kunnen hebben. Gemeenten hebben zelf de vrijheid om, afhankelijk van de lokale behoefte, te bepalen of 50 procent voldoende is.

De leden van de SP vragen naar het urgentiecriteria. De woningbouwopgave wordt op regionaal niveau bepaald. Vervolgens is de woningbouwopgave de som van het huidige woningtekort plus de voorziene stijging van het aantal huishoudens in de betreffende regio tot en met 2030. De beoordelingscriteria helpen om de schaarse middelen te concentreren op die plekken in het land waar de woningbouwopgave het meest knellend is. Een van de deze criteria is urgentie, waarin de woningbouwopgave de hoogte van de score bepaalt.

De leden van de SP vragen naar de reacties op de internetconsultatie en hoe deze reacties zijn verwerkt. In bijlage 2 is een uitgebreide toelichting opgenomen van de consultatiereacties en hoe deze zijn verwerkt.

Bijlage 2: 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.

Bijlage 3: Onderdelen van de Regeling woningbouwimpuls

1. Voorwaarden voor indienen van een aanvraag
 - Een project dat in aanmerking wil komen voor de woningbouwimpuls moet voorzien in een netto toevoeging van ten minste 500 woningen. Dit betekent dat vervanging van woningen (bijvoorbeeld door sloop/nieuwbouw) niet meetelt voor de 500 woningen. In de beantwoording van de vragen ga ik nader in op het handhaven van de grens van 500 woningen.
 - Een belangrijke voorwaarde is ook dat een rijksbijdrage additioneel is. Hier wordt invulling aan gegeven door de voorwaarde te stellen dat de betrokken partijen (medeoverheden) ten minste 50% van de publieke onrendabele top moeten dekken. Het resterende deel kan vanuit de woningbouwimpuls gedekt worden.
 - Om te borgen dat de woningen ook snel worden gebouwd is de voorwaarde opgenomen dat de start van de woningbouw uiterlijk drie jaar na toekenning van de rijksbijdrage moet aanvangen. Daarnaast moet ten minste 50% van de woningen betaalbaar zijn.³
2. Beoordeling van een aanvraag door de toetsingscommissie
 - De beoordeling van een aanvraag gebeurt op basis van een beoordelingskader. Het beoordelingskader bestaat uit vier criteria:
 - Noodzakelijkheid: weegt de noodzaak van de gevraagde bijdrage. Daarbij wordt gekeken naar wat het effect is als er geen bijdrage wordt toegekend op de doorgang en vorm (bijvoorbeeld minder betaalbare woningen) van het project.
 - Effectiviteit: Een project dat een bijdrage vraagt moet bijdragen aan doelen van de woningbouwimpuls. Daarom wordt in de beoordeling beken of met de realisatie van een project de gestelde doelen van de woningbouwimpuls voldoende en tijdig gehaald worden.
 - Urgentie: de urgentie wordt bepaald op basis van de omvang van de woningbouwopgave⁴. In de regio waar de aanvragende gemeente is gelegen.
 - Efficiëntie: beziet of de doelen van een project worden bereikt met een gerichte en optimale inzet van financiële middelen.
 - De onafhankelijke toetsingscommissie zal de aanvragen die voldoen aan de voorwaarden vervolgens beoordelen op basis van de eerder genoemde criteria. Op basis van deze beoordeling maak ik een rangschikking van alle aanvragen.

³ Onder betaalbaar worden sociale huurwoningen, huurwoningen met een huur tussen de liberalisatiegrens en maximaal €1.000 of koopwoningen tot de NHG-Grens

⁴ De woningbouwopgave wordt bepaald op basis van het woningtekort plus de voorziene toename van het aantal huishoudens t/m 2030.

3. Instelling van een toetsingscommissie

- Er wordt een toetsingscommissie opgesteld met ten minste drie onafhankelijke leden. Op dit moment ben ik bezig met het vormen van deze commissie. Mijn inzet daarbij is om een commissie van vijf leden te vormen die een financieel-economische achtergrond hebben en/ of ervaring hebben met gebiedsontwikkeling. Het Ministerie van BZK zal het secretariaat verzorgen voor de toetsingscommissie. Uw kamer wordt hierover nader geïnformeerd.

4. Besluit over een aanvraag

- De regeling bevat enkele weigeringsgronden om aanvragen af te wijzen. De belangrijkste zijn:
 - Aanvraag is onvoldoende: de aanvraag is op een van de criteria noodzaak, efficiëntie of effectiviteit als onvoldoende beoordeeld door de toetsingscommissie. Dit geldt niet voor het criterium urgentie omdat de score van dit criterium niet door de toetsingscommissie wordt bepaald.
 - Onvoldoende inspanning voor de woningbouw: in mijn brief van 18 februari jl. (32 847, nr. 612) heb ik aangegeven dat ik verwacht dat gemeenten voor voldoende plancapaciteit zorgen. Indien een gemeente zich niet voldoende inspannt om dit te realiseren kan ik een aanvraag weigeren. Hiermee wordt voorkomen dat de woningbouwprogrammering opdroogt. Er moet ook voor de toekomst voldoende woningbouw geprogrammeerd zijn.
 - Onevenwichtige spreiding van middelen: indien er sprake is van een onevenwichtig groot aandeel van middelen die naar een bepaalde regio gaan kan ik een aanvraag weigeren. Om te bepalen of er sprake is van een onevenwichtige verdeling zal ik kijken naar de middelen die aan een regio reeds zijn toegekend in verhouding tot de woningbouwopgave van een regio.
 - Uitkeringsplafond bereikt: per tijdvak zal er een uitkeringsplafond worden bepaald. Indien het aantal aanvragen als voldoende wordt beoordeeld het beschikbare bedrag overschrijdt, zal ik op basis van de rangschikking de aanvragen met de beste beoordelingen toekennen, tot dat het uitkeringsplafond is bereikt.
- Indien een aanvraag als voldoende is beoordeeld en geen van de weigeringsgronden van toepassing is zal ik het besluit voor toekenning uiterlijk 12 weken na het sluiten van het tijdvak bekend maken. Ik ben voornemens uw Kamer na mijn besluit nader te informeren over de aanvragen en toekenningen in het betreffende tijdvak.