

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 639

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 1 april 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister voor Milieu en Wonen over de brief van 11 februari 2020 inzake contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 605).

De vragen en opmerkingen zijn op 20 februari 2020 aan de Minister voor Milieu en Wonen voorgelegd. Bij brief van 31 maart 2020 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

I. Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

De leden van de VVD-fractie hebben eerder uit berichtgeving vernomen dat er sprake is van een reservering vanuit de woningbouwimpuls van 60 miljoen euro voor de gemeente Utrecht. Zij vragen de regering of er naast deze reservering ook andere (voorgenomen) reserveringen zijn gedaan en, zo ja, welke. Deze leden lezen in de brief onder andere met gemeenten, provincies en woondealregio's is gesproken over de woningbouwopgave. Zij zijn benieuwd met welke gemeenten, provincies en woondealregio's is gesproken.

De leden van de VVD-fractie hebben kennis genomen van de selectiecriteria en hebben hier meerdere vragen over. Zij vragen daarbij in het algemeen een toelichting hoe tegemoet gekomen is aan de aangehouden motie van het lid Koerhuis (Kamerstuk 32 847, nr. 595) en daarbij specifiek in te gaan op het prioriteren van projecten waar het snelst en het meest gebouwd kan worden.

Deze leden zien dat één van de selectiecriteria is dat er ten minste 500 woningen in een aaneengesloten gebied worden gerealiseerd. Zij vragen zich af of dit aantal omlaag kan om ook ervoor te zorgen dat de woningbouwimpuls regionaal gespreid wordt ingezet.

De leden van de VVD-fractie zien dat een andere selectiecriteria is dat een project een «laatste zetje» nodig heeft. Deze leden vragen zich of en in hoeverre er in dit stadium nog de mogelijkheid is om het aantal te bouwen woningen te verhogen.

Tot slot zien de leden van de VVD-fractie in de selectiecriteria dat projecten die zonder bijdrage kunnen starten niet in aanmerking kunnen komen voor de impuls. Deze leden willen graag weten of dit er toe leidt dat projecten die zonder bijdrage kunnen starten, maar met bijdrage meer woningen zouden kunnen realiseren, worden uitgesloten van de impuls.

De leden van de VVD-fractie lezen dat na de consultatiefase wordt bezien hoe «extra gewicht kan worden gegeven aan projecten die zorgen voor meer woningen en tegelijkertijd de leefbaarheid in kwetsbare wijken verbeteren.» Deze leden vragen hoe het verbeteren van leefbaarheid zich verhoudt tot het bouwen van meer woningen. Ook vragen deze leden op welke manier leefbaarheid gemeten wordt. Zij willen daarbij specifiek weten of het autoluw maken van wijken volgens de regering bijdraagt aan leefbaarheid.

De leden van de CDA-fractie hebben kennis genomen van de contouren van het Besluit Woningbouwimpuls zoals verwoord in de brief van 11 februari 2020. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie lezen dat het kabinet prioriteit wil geven aan het verbeteren van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en middeninkomens. Zij vernemen graag welke andere groepen van personen zij bovendien prioriteit wil geven.

De leden van de CDA-fractie delen de conclusie dat op dit moment veel grote woningbouwlocaties traag tot ontwikkeling komen doordat de publieke businesscase niet sluitend gemaakt kan worden. Graag vernemen zij waar het hier feitelijk knelt en in hoeverre winstmaximalisatie een rol speelt.

De leden van de CDA-fractie vragen of een beeld gegeven kan worden van de regio's waar het wel en niet lukt om de prijs van nieuwbouwwoningen voor starters en mensen met een middeninkomen bereikbaar te houden.

De leden van de CDA-fractie lezen dat het doel is om met de woningbouwimpuls het aandeel betaalbare woningen op woningbouwlocaties te vergroten. Graag vernemen zij wat thans het voornemen is om het geld te verdelen uitgesplitst naar versnellingslocatie, locaties waar sprake is van verbeteren van de directe infrastructurele ontsluiting, locaties die verband houden met de stikstofuitspraak dan wel kwalitatief goede leefomgeving.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag hoe de onafhankelijke toetsingscommissie samengesteld gaat worden en hoe geborgd wordt dat onafhankelijke deskundigheid in de commissie wordt verzekerd.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag hoe bepaald zal gaan worden op welke plekken in het land de woningbouwopgave het meest knellend is. In kleine kernen zal het in de regel ook om beperkte aantallen woningen gaan maar waar verhoudingsgewijs voor die kleine kern ook sprake is van een knellende situatie. Deze leden lezen dat de Minister voornemens is om reeds ontvangen suggesties over bijvoorbeeld aantallen te realiseren woningen per aanvraag wil beoordelen en in hoeverre kleinere steden met een bovengemiddeld woningtekort ook aan bod kunnen komen. Graag vernemen zij of daarover reeds besluiten genomen zijn.

De leden van de CDA-fractie lezen dat een van de criteria is dat een woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van netto ten minste 500 woningen in een aaneengesloten gebied. Graag vernemen zij waarom voor die grens is gekozen. Wat zouden de effecten zijn als een grens van bijvoorbeeld 250 gekozen zou worden? Ook vernemen zij graag wat bedoeld wordt met «een aaneengesloten gebied». Behelst dat een fysieke nabijheid of een financiële koppeling (in de grondexploitatie)?

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de Minister met betrekking tot de Contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 605). Deze leden zijn content dat er een uitwerking ligt om met de belangrijke impuls aan de slag te gaan om de woningbouw te stimuleren. Zij hebben enkele vragen die zij aan de regering willen voorleggen.

De leden van de D66-fractie constateren dat, om in aanmerking te komen voor een bedrag uit de impuls, er een goedkeuringsverklaring van de provincie benodigd is. Hoewel deze leden het belang van provinciale afstemming onderkennen, vragen zij de Minister hoe er wordt voorkomen dat er door tegenstrijdige belangen niet of te weinig projecten tot goedkeuring komen?

De leden van de D66-fractie constateren dat, om in aanmerking te komen voor een bedrag uit de impuls, er ten minste 500 aaneengesloten woningen dienen te worden gerealiseerd. Deze leden onderkennen dat het van belang is om te kijken naar het realiseren van een groot aantal woningen (met name in de kraptegebieden). De leden van de D66-fractie vragen echter of het niet ook mogelijk zou moeten zijn om bij stedelijke verdichting een beroep op de impuls te kunnen doen, ook wanneer dit bijvoorbeeld in een binnenstad op meerdere locaties samen tot 500 of meer extra woningen kan leiden? Deze leden vragen wat de afweging is geweest tot de eis voor 500 woningen in een aaneengesloten gebied?

De leden van de D66-fractie constateren dat er een toetsing door een onafhankelijke toetsingscommissie plaatsvindt of een aanvraag vanuit de impuls passend is. Kan de Minister nader aangeven hoe deze commissie wordt vormgegeven?

De leden van de D66-fractie vragen de Minister wat haar schatting is voor de orde van grootte van het aantal woningen dat met deze impuls extra kan worden gerealiseerd.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van de kabinetsbrief. Zij hebben nog enkele vragen en maken graag enkele opmerkingen.

Allereerst zijn de leden van de fractie van GroenLinks blij dat het kabinet gekozen heeft dat alleen gemeenten aanvragen kunnen indienen. Deze leden zouden graag aan het kabinet willen meegeven dat zij het van groot belang vinden om naast de nu voorliggende criteria ook uit te spreken dat specifieke doelgroepen expliciet aandacht verdienen. Deze leden zouden daarom aan het kabinet willen voorstellen om bij de selectie expliciet rekening te houden met projecten en woningen voor studenten, starters en ouderen. Is het kabinet, zo vragen deze leden, bereid om woningen voor deze doelgroepen expliciet onderdeel van het selectieproces te laten zijn? Zo nee, waarom niet?

De leden van de fractie van GroenLinks zijn blij dat ook binnenstedelijke projecten in aanmerking kunnen komen. Zij spreken de hoop uit dat er veel binnenstedelijke projecten zullen zijn die in aanmerking zullen komen voor een bijdrage. Kan het kabinet in dit kader een inschatting geven van het totaal aantal aanvragen dat zij ongeveer verwacht? Hoe verwacht het kabinet dat de verhouding zal zijn tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke projecten? Waar baseert het kabinet deze verwachtingen precies op?

De leden van de fractie van GroenLinks vragen zich voorts af waarom gekozen is voor het minimum van 500 woningen? Kan het kabinet zich voorstellen dat ook projecten van minder dan 500 woningen een goede bijdrage zouden kunnen leveren aan de woningbouwimpuls? Graag vernemen deze leden een nadere onderbouwing van dit aantal.

De leden van de fractie van GroenLinks lezen in de brief dat het kabinet stelt dat er tenminste 50 procent betaalbare huurwoningen moeten worden gebouwd om in aanmerking te komen voor een bijdrage. Deze leden vinden het niet goed te begrijpen dat in tijden van grote tekorten aan betaalbare woningen het kabinet niet inzet op meer betaalbare woningen. Daarom zouden zij graag zien dat dit percentage wordt opgehoogd naar minimaal 75 procent. Graag ontvangen deze leden een reactie hierop van het kabinet.

Het kabinet schrijft dat de bouw uiterlijk in 2023 moet starten wil een project in aanmerking komen. Wat gebeurt er, zo vragen deze leden, als door omstandigheden een project iets vertraging oploopt? Vervalt dan het toegezegde geld? Verder zouden de leden van de fractie van GroenLinks graag vernemen hoe het kabinet een bestemmingsplanseis precies definieert. Er zijn immers voorbeelden te bedenken van oudere minder uitgewerkte bestemmingsplannen. Kunnen ook dergelijke projecten in aanmerking komen? Graag een nadere toelichting van het kabinet.

De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag een nadere definitie van de additionele bijdrage ontvangen. Wat valt hier precies wel en niet onder? En wat is de maximale bijdrage per project en per huis? Voorts schrijft het kabinet dat niet bijgedragen wordt aan investeringen die niet direct gerelateerd zijn aan woningbouw. Welke criteria worden gebruikt om precies te bepalen wat wel en niet direct gerelateerd is aan woningbouw? Ook op dit punt ontvangen deze leden graag een nadere toelichting.

De leden van de fractie van GroenLinks lezen dat er een toetsingscommissie komt. Wie of wat voor mensen zullen plaatsnemen in deze commissie? Voorts lezen deze leden dat de Minister ook na een positief advies van de toetsingscommissie aanvragen kan afwijzen. En daarbij

geeft het kabinet drie gronden. Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden op elk van deze gronden een nadere toelichting. In de brief lezen de leden van de fractie van GroenLinks dat ook maatregelen die verband houden met de aanpak van het stikstofprobleem gefinancierd kunnen worden uit de gelden voor de woningbouwimpuls. Kan het kabinet nader toelichten wat voor soort maatregelen dit precies betreft? Kan dit geld bijvoorbeeld ook gebruikt worden voor de uitkoop van een boerenbedrijf? Graag ontvangen deze leden op dit punt een uitgebreide toelichting.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van de brief Contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020. De leden van de SP-fractie zien dat er vooral veel wordt overlegd, maar weinig wordt gedaan. Daarom stellen zij de vraag op welke wijze(n) het Besluit en de Regeling concreet zullen bijdragen aan het versnellen van het oplossen van de woningnood.

Waarom kiest de regering ervoor om een toetsingscommissie in te stellen, zo vragen de leden van de SP-fractie. Is dit niet een extra bureaucratische laag die de snelheid uit het proces haalt, terwijl juist alles op alles gezet moet worden om betaalbare huizen te bouwen? De leden van de SP-fractie vernemen graag op welke wijze de externe toetsingscommissie tot stand zal komen en wie hierin zitting nemen. Daarnaast vernemen de leden van de SP-fractie graag of de regering een overzicht wil sturen van de aanvragen die positief zijn beoordeeld door de toetsingscommissie, maar zijn afgewezen of afgewezen worden door de regering.

Waarom is er gekozen voor een grens 130% plancapaciteit, vragen de leden van de SP-fractie. De leden van de SP-fractie willen weten of bij een plancapaciteit die lager ligt dan 130% de aanvragen van deze projecten om deze reden kunnen worden afgewezen.

De leden van de SP-fractie vragen of de grens van 500 woningen al definitief vaststaat. Kan de regering beargumenteren waarom een aanvraag van bijvoorbeeld 400 woningen niet in aanmerking kan komen voor de beschikbare middelen vragen de leden van de leden van de SP-fractie.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de bouw van tijdelijke huurwoningen meegerekend wordt in de aantallen om in aanmerking te komen voor de woningbouwimpuls. Is de regering bereid om de bouw van tijdelijke woningen buiten de woningbouwimpuls te houden, zodat dit budget alleen gebruikt kan worden voor structurele en volwaardige huisvesting, vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen op basis waarvan de grens van 50% betaalbare woningen is bepaald. Is de regering bereid zijn om dit percentage te verhogen? Tevens is het de vraag wat de regering verstaat onder «betaalbaar», zo willen de leden van de SP-fractie weten. Wat is betaalbaar voor verschillende groepen zoals kopers, huurders en starters? De leden van de SP-fractie zijn van mening dat een huurprijs van 1.000 euro niet onder betaalbaar zou moeten vallen, omdat deze woning voor veel mensen onbereikbaar is. Waarom kiest de regering niet voor een lagere grens voor de definitie van betaalbaarheid, zoals de liberalisatiegrens of de aftoppingsgrenzen, vragen de leden van de SP-fractie.

De kern van de impuls is om de bouw van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens te stimuleren, zo vernemen de leden van de SP-fractie. Deze leden vragen zich af of de schaarse beschikbare middelen

ook moeten worden aangewend om ook de bouw van dure huur- en koopwoningen te stimuleren, en zo ja, waarom.

De leden van de SP-fractie vragen om meer duidelijkheid rondom de definitie van een aaneengesloten gebied. Kan het zo zijn dat er in verschillende wijken, die niet tegen elkaar aan liggen maar wel in dezelfde gemeente liggen, niet kan worden gebouwd met deze impuls, vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden vragen of de regering dit wenselijk vindt.

De leden van de SP-fractie vernemen graag op basis van welke criteria de urgentie van een projectaanvraag wordt beoordeeld. Hoe meet men de grootte van woning-schaarste in een gebied?

De leden van de SP willen weten hoeveel reacties de regering heeft gekregen naar aanleiding van de consultatie. Zij vragen om een inhoudelijke toelichting op deze reacties. Ook willen de leden van de SP-fractie van de regering weten of het Besluit zal veranderen naar aanleiding van de consultatie. Als dit het geval is vernemen de leden van de SP-fractie graag op welke wijze dit Besluit zal veranderen. Graag zien de leden van de SP-fractie een overzicht van alle consultatiereacties met een reactie van de regering hierbij inbegrepen.

II. Reactie van de Minister

Inleiding

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 hierbij de antwoorden. 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 1¹ 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.² 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 2³ 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 kunnen lopen. Het streven blijft vooralsnog om

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

² <https://www.internetconsultatie.nl/regelingwoningbouwimpuls>

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

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.

Beantwoording vragen van de fracties

De Kamercommissie heeft diverse vragen gesteld inzake de Kamerbrief contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020 (Kamerstuk 32 847, 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 Rijksmidelen 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, kettingbedingen of een zelfbewoningsplicht. Zo wordt geborgd dat starters en middeninkomens jarenlang baat hebben bij de woningbouwimpuls. Het selectie criterium 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 voorgenomen 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 (Aanhangsel Handelingen II 2019/20, nr. 1071). 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.⁴

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.

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

⁴ Kamerstuk 35 334, nr. 25.

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. Investeringsringingen 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 aanvraagtijdstip 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 inspent 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 inspinnen 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 urgentie criterium. 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 1⁵ is een uitgebreide toelichting opgenomen van de consultatiereacties en hoe deze zijn verwerkt.

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.