

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 648

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 mei 2020

Hierbij bied ik u aan het besluit van 11 mei 2020 houdende regels met betrekking tot verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving (Besluit Woningbouwimpuls 2020, Stb. 2020, nr. 141)¹. Tevens treft u bijgaand aan de Regeling Woningbouwimpuls 2020 (Stcrt. 2020, nr. 28062)² en het nader rapport (Stcrt. 2020, nr. 26501)³.

De voorlegging geschiedt in het kader van de wettelijk voorgeschreven nahangprocedure (artikel 83 van de Woningwet). De inwerkingtreding van het besluit is voorzien op 18 juli 2020. Voor de inhoud van het besluit verwijs ik u naar de nota van toelichting bij het besluit. Normaliter wordt nieuw beleid in uitvoering genomen nadat de Staten-Generaal de begrotingswet heeft geautoriseerd. Gelet op het belang dat het Rijk hecht aan de bijdrage die de woningbouwimpuls kan leveren aan het inlopen van het grote woningtekort, is het gewenst om gemeenten zo spoedig mogelijk in de gelegenheid te stellen om aanvragen voor een bijdrage te doen. Daarom heb ik besloten het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 reeds te publiceren. Met deze aankondiging handel ik conform lid 2 van artikel 2.27 van de Comptabiliteitswet 2016.

Eerder heb ik u geïnformeerd over mijn voornemen om op korte termijn een regeling te treffen voor een woningbouwimpuls van 1 miljard euro.⁴ Deze woningbouwimpuls geeft een *boost* aan de langjarige bouwproductie en het inlopen van het woningtekort in met name schaarsteregio's in heel Nederland. Door in de impuls de nadruk te leggen op betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters en mensen met een middeninkomen,

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

³ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

⁴ Kamerstuk 32 847, nrs. 555, 576, 605, 612 en 639

moet de bijzondere druk die zij voelen op de woningmarkt de komende jaren kleiner worden. Dit effect wordt verder versterkt door de 1 miljard euro aftrek in de verhuurdersheffing voor de bouw van betaalbare huurwoningen, waar de afgelopen maanden veelvuldig gebruik van is gemaakt. Zo krijgen starters en mensen met een middeninkomen, waaronder ook ouderen en dak- en thuislozen, meer perspectief op de woningmarkt door een toename in het aanbod van een passende woning in alle regio's van Nederland, in zowel de huur- als de koopsector.

Het belang van deze financiële impuls is de afgelopen maanden toegenomen door de onzekerheid die de coronacrisis heeft veroorzaakt bij partijen die betrokken zijn bij de woningbouw. Ik ben verheugd om te zien dat de bouwsector blijft doorbouwen, marktpartijen vertrouwen blijven tonen in de bouw van woningen in onze solide woningmarkt, provincies zich inzetten voor een plancapaciteit van 130 procent en gemeenten met creatieve oplossingen doorgaan met de lokale planprocedures. Ook hoor ik dat vele gemeenten het voorbereiden van aanvragen voor de woningbouwimpuls als prioritair dossier beschouwen. Ik heb altijd benadrukt dat de inzet van alle partijen samen nodig is voor een toekomstbestendige en toegankelijke woningmarkt. Het doet mij goed om te zien dat alle partijen hun deel tijdens de coronacrisis zo voortvarend oppakken om een dip te voorkomen. Uiteraard houd ik mijn ogen en oren geopend om signalen die wijzen op een dip vroegtijdig te herkennen en erop in te spelen. De woningbouwimpuls helpt om de bouwproductie de komende jaren hoog te houden. In een aparte brief kondig ik verschillende maatregelen aan die op de korte termijn de mogelijke impact van de coronacrisis op de woningmarkt moeten mitigeren.

De afgelopen periode is er samen met marktpartijen, koepelorganisaties, gemeenten en provincies hard gewerkt aan het uitwerken van de voorwaarden van de woningbouwimpuls. Zo heb ik in bijna 50 Impulskamers, dat zijn overleggen met gemeenten over het versterken van aanvragen voor de woningbouwimpuls, met medeoverheden samengewerkt. Uit de Impulskamers komt het eerste beeld naar voren dat gemeenten voor honderden miljoenen aan aanvragen voor de bouw van tienduizenden woningen in voorbereiding hebben. Dat zijn belangrijke vooruitzichten voor het inlopen van het woningtekort.

De samenwerking met betrokken partijen is waardevol en heeft ertoe geleid dat de woningbouwimpuls voortvarend en zorgvuldig tot stand is gekomen en dat de kans op een succesvolle werking van de regeling is vergroot. In deze brief informeer ik u achtereenvolgens over (1) het vervallen van de provinciale steunverklaring (2) de inwerkingtreding met terugwerkende kracht van het besluit tot 1 juli 2020, (3) de aanvraagtijdvakken van de impuls voor aanvragen van gemeenten en (4) de beoogde samenstelling van de leden van de toetsingscommissie.

1. Vervallen provinciale steunverklaring

In eerdere brieven over de contouren van het besluit en in de internetconsultatie van het ontwerpbesluit woningbouwimpuls 2020 stond de provinciale steunverklaring als voorwaarde opgenomen voor een aanvraag. Dit moest bijdragen aan het inzetten van middelen op die plekken waar dat het meest noodzakelijk is en de grootste impact bereikt kan worden, rekening houdende met de regionale kenmerken van woningmarkten. Ook kon met de steunverklaring voorkomen worden dat middelen ingezet worden in projecten die strijdig zijn met het provinciale beleid. In navolging van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is deze voorwaarde uit het besluit geschrapt.

De woningbouwimpuls heeft niet tot doel om de bevoegdheden van de verschillende overheidsorganen rondom gebiedsontwikkelingen en woningbouw te herzien. Tegelijkertijd is het wel wenselijk om bij de beoordeling voldoende inzicht te hebben in het regionaal belang van het project en eventuele strijdigheden met het provinciaal beleid. Dit zegt immers iets over de noodzaak van de bijdrage en over de zekerheid dat de woningen daadwerkelijk en tijdig gerealiseerd gaan worden. Bij de beoordeling van de aanvragen zal daarom tevens worden bezien in hoeverre de aanvragende gemeente zich voldoende heeft ingespannen om tot een woningbouwprogramma met voldoende volume en snelheid te komen aansluitend bij de regionale behoefte.

2. Inwerkingtreding met terugwerkende kracht

Het historisch hoge woningtekort, de slechte toegankelijkheid tot de woningmarkt voor starters en mensen met een middeninkomen en de mogelijke impact van de coronacrisis op de woningbouw onderstrepen de urgentie voor het zo snel mogelijk beschikbaar maken van de woningbouwimpuls. Met het besluit en de regeling is de wettelijke grondslag gecreëerd en zijn de voorwaarden vastgelegd om een bijdrage voor een gebiedsontwikkeling aan gemeenten uit te kunnen keren.

Vanaf de aankondiging is er intensief samengewerkt met marktpartijen, koepelorganisaties en medeoverheden om het instrument zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de lokale problematiek. Ik heb uw Kamer sinds Prinsjesdag regelmatig geïnformeerd over de uitwerking van de woningbouwimpuls en overleg met uw Kamer over gevoerd. Ook zijn het ontwerp van het besluit en het ontwerp van de regeling online geconsulteerd, en zijn de reacties positief op de bijdrage die de woningbouwimpuls kan leveren aan het verminderen van de knelpunten op de lokale woningmarkten.

Gezien de urgentie en gezamenlijke uitwerking van de woningbouwimpuls ben ik voornemens om het besluit terug te laten werken tot 1 juli 2020, zodat het eerste aanvraagtijdvak op 1 juli 2020 kan starten. Met de terugwerkende kracht worden gemeenten geholpen om nog voor de zomer aanvragen in te kunnen dienen. Deze kunnen dan spoedig in behandeling worden genomen zodat voor het einde van de zomer de beschikkingen op de aanvragen kunnen worden genomen.

3. Aanvraagtijdvakken

De woningbouwimpuls wordt in verschillende aanvraagtijdvakken opengesteld voor gemeenten. Zo wil ik de lokale democratische procedures voor de woningbouw zo goed mogelijk accommoderen en wil ik voorkomen dat er een gevoel van «wie het eerst komt, die het eerst maalt» ontstaat onder gemeenten. Vanwege het belang dat gemeenten zo snel mogelijk aan de slag gaan met de gebiedsontwikkelingen gericht op de bouw van betaalbare woningen met steun uit de woningbouwimpuls, en bij voorkeur dit jaar en volgend jaar al, heb ik besloten daarvoor een deel van het beschikbare budget naar voren te halen. Naast de extra versnelling van de woningbouwimpuls is bijkomend voordeel dat anticyclisch wordt ingezet op eventuele gevolgen van de coronacrisis voor de woningbouw.

Het besluit voorziet dat het eerste aanvraagtijdvak vanaf 1 juli 2020 tot 15 juli 2020 loopt. Het uitkeringsplafond voor het verstrekken van bijdragen (specifieke uitkeringen) dat ik voornemens ben daarvoor vast te stellen is € 347,5 miljoen, en bestaat voor € 247,5 miljoen uit budgettaire ruimte die ik in 2020 aan de betreffende gemeente kan overmaken en voor

€ 100 miljoen uit verplichtingenruimte die in latere jaren tot betaling kan komen aan de betreffende gemeenten.

De volgende aanvraagtijdvakken en de daarvoor geldende uitkeringsplafonds zal ik steeds ten minste zes weken voor aanvang van de aanvraagtijdvakken bekendmaken. Ik ben voornemens om voor eind dit jaar een tweede aanvraagtijdvak te openen, naar verwachting per 1 november 2020 met een uitkeringsplafond van naar verwachting circa € 200 miljoen. Indien onverhoopt zou blijken dat de aanvragen voor het eerste aanvraagtijdvak van onvoldoende kwaliteit zijn om het beschikbare budget voor het jaar 2020 volledig uit te putten, dan zal ik in september een extra aanvraagtijdvak voor dit jaar accommoderen. Gezien het verloop van de Impulskamers en de goede voorbereidingen van gemeenten, verwacht ik echter niet dat een loket in september nodig gaat zijn.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heb ik gevraagd om het aanvraagloket voor de woningbouwimpuls te faciliteren. De RVO heeft een jarenlange staat van dienst in dit soort activiteiten en zal voor mij ook de eerste toets doen of de door de gemeenten ingediende aanvragen compleet zijn.

4. Toetsingscommissie

Gebiedsontwikkelingen kennen in de meeste gevallen een hoge mate van complexiteit. Daarom is in het besluit voorzien in de instelling van de toetsingscommissie als een belangrijk onderdeel van de procedure voor de woningbouwimpuls. De commissie adviseert mij onafhankelijk over de kwaliteit van de binnengekomen aanvragen en de conditionaliteit en additionaliteit van de inzet van Rijksmiddelen. Een goede bezetting van deze commissie is dan ook van groot belang. Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met een mix van ervaringen in gebiedsontwikkeling, risicomangement en het beoordelen van financiële gegevens van vastgoed, vanuit zowel de private als publieke sector.

De leden van de toetsingscommissie committeren zich aan een reglement van werkzaamheden met nadere spelregels over de uitoefening van de werkzaamheden. Hierin wordt onder andere bepaald op welke wijze aanvragen beoordeeld worden, hoe de commissie ondersteund wordt en hoe belangenverstrengeling kan worden voorkomen. Dit laatste punt wordt onder meer ingevuld met een meldplicht voor financiële belangen in de vastgoedsector, bekendmaking van nevenfuncties en afwezigheid van een lid bij de vergadering op het moment dat hij of zij een belang bij het project heeft.

Ik beoog de toetsingscommissie als volgt samen te stellen:

- Mevrouw drs. M. Bonhof, tevens voorzitter
- De heer ir. W.J. Bodewes
- De heer drs. ing. B. de Graaf
- Mevrouw drs. M. Eleveld RA
- De heer drs. E. Wilders

Ik ben verheugd dat deze personen bereid zijn om deel te nemen aan de toetsingscommissie en mij van onafhankelijk en gedegen advies te voorzien.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren