

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK) voor het Besluit woningbouwimpuls 2020

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetiak.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

Het kabinet heeft in 2019 een maatregelenpakket aangekondigd om de verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken. Met een woningbouwimpuls van 1 miljard euro wordt per 2020 gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan 1) het versnellen van de woningbouw, 2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor onder anderen starters en mensen met een middeninkomen, inclusief 3) bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het adresseren van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. Meer betaalbare woningen bouwen vormt een belangrijk instrument om de gevolgen van de krappe woningmarkt voor mensen tegen te gaan.

Deze regeling bevat een verdere uitwerking van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

2. Wie zijn betrokken?

Rijksoverheid, decentrale overheden.

3. Wat is het probleem?

Vooraf in en rondom de grote steden is de bouw van betaalbare woningen een aandachtspunt. De kosten zijn hoog, omdat het op gang brengen van een gebiedsontwikkeling duur is. Er kunnen hoge kosten gepaard gaan met de ontwikkeling van een gebied (bijvoorbeeld de kosten voor de uitplaatsing van bedrijven, sanering, aankoop of onteigening van gronden), het direct bereikbaar maken van een gebied, en ook het realiseren van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Bovendien leidt de uitspraak van de Raad van State over de verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden tot hogere kosten. Het gevolg van onder meer deze factoren is dat nieuwbouwwoningen nu erg duur zijn of een lange looptijd hebben om gerealiseerd te worden. De woningbouwimpuls kan een bijdrage leveren om dat te veranderen.

4. Wat is het doel?

Deze regeling bevat een verdere uitwerking van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Met het besluit en deze regeling wordt de grondslag gecreëerd voor specifieke uitkeringen aan gemeenten om het woningtekort in te lopen en de bouwproductie meerjarig hoog te houden.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Vooraf in en rondom de grote steden is de bouw van betaalbare woningen een aandachtspunt. De kosten zijn hoog, omdat het op gang brengen van een gebiedsontwikkeling duur is. Op dit moment is de gemiddelde nieuwbouwprijs rond de € 400.000 en niet bereikbaar voor starters en mensen met een middeninkomen. Met de woningbouwimpuls wordt de bouw van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen gestimuleerd.

6. Wat is het beste instrument?

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale woningbouw. Met een specifieke uitkering krijgen gemeenten die aan de condities in de AMvB en deze ministeriele regeling voldoen een oplossing voor de bouw van betaalbare woningen in een gebiedsontwikkeling.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

De regeling heeft geen gevolgen voor de (administratieve) lasten voor burgers en bedrijven. Burgers spelen geen rol binnen de regeling, zij ondervinden baten bij de toevoeging van betaalbare woningen in prioritair de schaarsteregio's. Ook bedrijven spelen geen directe rol binnen de regeling, en ook zij ondervinden baten bij het haalbaar maken van de start van een gebiedsontwikkeling. Er worden immers woningbouwprojecten mogelijk gemaakt waar ontwikkelaars en bouwbedrijven baat bij hebben.

Met het besluit en deze regeling wordt de juridische basis gevormd voor specifieke uitkeringen aan gemeenten ter financiering van een deel van de publieke onrendabele top waar gemeenten mee te maken kunnen krijgen bij een gebiedsontwikkeling voor betaalbare woningbouw. Om een beroep te kunnen doen op een specifieke uitkering moeten de onderhandelingen tussen een gemeente en eventuele marktpartijen – als regulier onderdeel van de woningbouwprocedure – in een vergevorderd stadium zijn. Zo wordt geborgd dat het woningbouwproject binnen afzienbare tijd kan starten, hetgeen een vereiste is in het besluit en de regeling. Hier volgen geen nieuwe lasten uit voor bedrijven.

Om een doelmatige besteding van middelen te borgen wordt voor de woningbouwimpuls de orde grootte van de resterende publieke onrendabele top getoetst. Zolang er sprake is van een publieke onrendabele top, blijft sprake van een lopende onderhandelingsfase met bedrijven als onderdeel van de reguliere woningbouwprocedure. Samen met gemeenten wordt nader gekeken naar de haalbaarheidsstudie, waaruit de resterende publieke onrendabele top moet blijken. In kaart wordt gebracht welke mogelijkheden er zijn voor planoptimalisatie en welke partijen zouden kunnen bijdragen aan het (alsnog) wegnemen van de onrendabele top. Zo kan de onderhandelingsfase worden afgerond en is er zicht op de start van de gebiedsontwikkeling en toevoeging van betaalbare woningen in prioritair schaarsteregio's.