

# Hoofdpijnenverslag van de internetconsultatie

## Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur

(Internetconsultatie van 13 april tot en met 14 mei 2023)

### In het kort

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat bereidt samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een regeling voor, die gemeenten in staat stelt om snel extra infrastructurele voorzieningen te realiseren. Dit is nodig om op korte termijn grootschalige woningbouwlocaties te kunnen bouwen door heel Nederland.

Het kabinet wil het tekort aan (betaalbare) woningen oplossen door 900.000 extra woningen te bouwen tot en met 2030. Dit vraagt om maximale inspanning van alle partijen om op kleine, middelgrote en grootschalige locaties woningen te bouwen. En om wegen, busbanen en fietspaden naar deze nieuwe woningen aan te leggen. Om dit te kunnen doen, is voor de komende tien jaar € 7,5 miljard in het Mobiliteitsfonds beschikbaar gesteld. Hiervan is € 1,5 miljard bestemd om bij woningbouwplannen die binnen 3 tot 5 jaar van start gaan infrastructurele maatregelen uit te voeren. Het gaat om maatregelen zoals:

- aanpassingen van wegen;
- (fiets)tunnels;
- knooppunten waar verschillende vervoerswijzen en hun infrastructuur samenkomen (mobiliteitshubs);
- aanpassingen rond (bus)stations en;
- aanleg van fietsroutes.

### Doel van de regeling

De regeling biedt gemeenten de mogelijkheid om snel de benodigde bereikbaarheids- en infrastructuurmaatregelen te nemen. Hierdoor kunnen woningbouwplannen op korte termijn uitgevoerd worden, zodat binnen 3 tot 5 jaar met bouwen gestart kan worden. In totaal worden 105 woningbouwplannen met deze regeling op korte termijn uitgevoerd. Hiermee wordt de bouw van circa 207.000 woningen mogelijk gemaakt.

### Voor wie is dit belangrijk?

Gemeenten waarmee in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving 2022 en de Bestuurlijke Overleggen MIRT 2022 afspraken zijn gemaakt.

### Wat zijn de gevolgen?

Door de regeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het op korte termijn realiseren van woningbouwplannen. Hiermee wordt onder ander de bereikbaarheid verbeterd, waarmee ook de kwaliteit van de leefomgeving van deze locaties wordt vergroot. Veel van de infrastructurele- en bereikbaarheidsmaatregelen dragen bij aan een beter en steviger mobiliteitsnetwerk in woningbouwgebieden en daarbuiten. Door investeringen in verbindingen voor langzaam verkeer en mobiliteitshubs wordt fietsen en lopen gestimuleerd. Dit zou kunnen leiden tot minder gebruik van de auto en dus minder invloed van autogebruik op het milieu

### **De internetconsultatie**

Er kon worden gereageerd op alle onderdelen van de regeling en de toelichting.

Er zijn in totaal 22 reacties ingediend, hiervan zijn er 5 openbaar. Indieners zijn:

- Overheden (ca 59 % van de reacties);
- Particulieren (ca 32 % van de reacties);
- Belangengroeperingen/stichtingen (ca 9 % van de reacties).

## **1. Algemeen beeld van de reacties**

De belangrijkste opmerkingen betreffen onder meer de volgende thema's:

### **Opmerkingen over de inhoud van de Regeling**

- Gehanteerde begin- en einddata in de Regeling;
- Indexering van subsidiebedragen;
- Het begrip "betaalbare woning"
- Inrichting van nieuwbouwwijken.

### **Opmerkingen over de procedures in de Regeling**

- Hier worden uiteenlopende vragen gesteld over (onduidelijke) procedures, realisatietermijnen, verantwoording en besteding van middelen.

## **2. Hoofdpijnen van de inhoudelijke reacties**

*In onderstaand overzicht is een algemeen beeld geschetst, aan de hand van citaten uit individuele reacties. Deze reacties geven uitsluitend de mening van de indieners weer.*

### **Inhoudelijke voorstellen**

#### **Begindata in de Regeling**

- Kosten voorafgaand aan 1 januari 2023 worden niet gehonoreerd. Het verzoek is om deze datum te wijzigen naar 1 juli 2022 (kosten vanaf deze datum subsidiabel);
- Gevraagd wordt of de beslisdatum van BOL en BO MIRT als startdatum kunnen worden gehanteerd voor het in aanmerking laten komen van de gemaakt kosten en daarmee meegenomen kunnen worden in de subsidieverantwoording;

- Verzoek is de datum zoals genoemd in de regeling aan te passen van 1 januari 2023 tot moment indiening proposities eerste tranche zijnde 1 juni 2022;
- Er zijn situaties denkbaar waarin de realisatie van de infrastructurele voorziening niet voor aanvang van bouwactiviteiten kunnen starten;
- In artikel 9.7 en 11.2 wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken, echter lijkt een aanpassing van de genoemde datum van 31 december 2027, tot bijvoorbeeld 31 december 2030, meer voor de hand liggend, ter voorkoming van onnodige wijzigingsverzoeken.
- Door deze termijn voor alle aanvragen gelijk te stellen wordt voorbijgegaan aan de diversiteit in type projecten en de omvang van de projecten. Grotere gebiedsontwikkeling worden, zoals gebruikelijk is, gefaseerd ontwikkeld om de risico's behapbaar te houden.
- Ons voorstel is om de startdatum bouw van de laatste woningen ten minste op te schuiven naar 10 jaar na startdatum van de regeling: 31 december 2032.
- Van groot belang is reeds gemaakte afspraken binnen subsidietoewijzingen te continueren en niet tussentijds te wijzigen. Wij vragen daarom dat het inwerkingtredingsbesluit zoals genoemd in de nota "nahang wijziging besluit woningbouwimpuls – **betaalbare koop**" van 4 april 2023, wordt opgesteld conform het voornemen: met terugwerkende kracht tot het moment van openstelling van de vijfde tranche.

#### Einddata in de Regeling

- Het voorstel is om de startdatum te koppelen aan de realisatie van de infrastructurele voorzieningen die uiterlijk op 31 december 2035 moeten zijn afgerond;
- Naast tal van externe afhankelijkheden kan de voortgang van een MIRT verkenning een grote rol spelen in de voortgang van de realisatie van woningen binnen de gebiedsontwikkeling. Het jaartal 2030 (artikel 9.4) is als gevolg hiervan lastig realiseerbaar. Voorstel is te onderzoeken of dit jaartal naar achteren kan worden geschoven om de haalbaarheid van dit doel te vergroten.
- De gestelde deadline zit te dicht op de voorgestelde startdatum van 01-01-2023 van de regeling, en tevens te dicht op de datum van 31 december 2027 als uiterlijke startdatum van de realisatie van de woningen op de woningbouwlocatie;
- Deze regeling zou een passage moeten bevatten dat, mochten externe randvoorwaarden niet tijdig op orde zijn, in overleg met elkaar de genoemde start- en einddata aangepast kunnen worden.

#### Indexering

- In de gehele regeling wordt verwezen naar het prijspeil 2022. Het is niet reëel om een prijspeil uit 2022 te hanteren, terwijl de bouw van de woningen uiterlijk in 2027 moet starten en de laatst te realiseren woningen moet starten in 2030. Het voorstel is om een jaarlijkse indexering van het prijspeil toe te passen;
- De recente kostenstijgingen van infrastructurele voorzieningen is in veel gevallen hoger dan de indexering opgenomen in artikel 8. Aanpassing van dit artikel naar een hogere indexering zou de haalbaarheid van projecten verhogen;

- Voorgesteld wordt de regeling qua bevoorschotting voor wat betreft de indexering meer aan te laten sluiten bij het actuele verloop van de realisatie van de infrastructurele maatregelen door het benoemen van een of meer financiële mijlpalen per maatregel in de tijd;
- Het kasstelsel van het Rijk leidt tot het verleggen van inflatie risico's naar de gemeente;
- Gevraagd wordt of er indexering kan worden uitbetaald van een gedeelte van de minimale uitvoeringstermijn in deze regeling, bijvoorbeeld een aangenomen periode van 6 tot 8 jaar;
- Wat betreft betaalbare woningen wordt gevraagd op welke wijze indexatie op koopwoningen wordt toegepast, en of hier de koppeling geldt met NHG of met een andere vorm van indexatie;

#### Het begrip "betaalbare woning"

- In de regeling WBI is de betaalbare woning een woning tot de NHG grens deze is op dit moment € 405.000,-. De vraag die hier gesteld mag worden is of dit een daadwerkelijke betaalbaarheidsgrens is;
- Om voortgang te houden in realisatie van woningen kan het helpen om de verhouding betaalbare woningen in de eerste fase(s) te verlagen en dit later te compenseren. Op die manier wordt er over het totaal opgenomen woningen voldaan aan de eis in de beschikking, maar tussentijds mogelijk niet. Hiermee zou mogelijk ook de haalbaarheid van artikelen 9.3, 9.4 & 9.5 worden vergroot;
- Gevraagd wordt of het aandeel betaalbare woningen van minimaal 50% over het totaal van te realiseren woningen wordt gecalculeerd;
- De in de regeling genoemde 50% betaalbaar zou de ondergrens moeten zijn ter verkrijging van de subsidie en het percentage betaalbaar, zoals genoemd in de door de gemeenten ingediende aanvragen als te hanteren ambitie; in sommige aanvragen worden hogere percentages betaalbaar genoemd;
- Op het moment van indienen van de propositie was de definitie van een betaalbare koopwoning: een woning tot aan de NHG-grens. Als klopt dat het Rijk overweegt om in deze regeling de definitie nog te wijzigen t.o.v. hoe deze er nu in staat dan heeft dit grote gevolgen betreffende reeds gemaakte afspraken over woningbouwprogramma's;
- Er zou gezocht kunnen worden naar een grens die aangepast kan worden, door middel van een variabele afslag op de NHG grens van bijvoorbeeld 10%, naar gelang de economische omstandigheden;
- Voor wat betreft het huursegment wordt in het besluit woningbouw impuls uitgegaan van een maximale huur van € 1000,- per maand prijspeil 2020. Wellicht is het duidelijker aan te sluiten op het (nieuwe) WWS en de daarin genoemde 187 punten en de daaraan gekoppelde huurprijzen.

#### Inrichting van nieuwbouwwijken

- Er moet bij aanleg van infrastructuur in de nabijheid van woningen voor senioren rekening worden gehouden met een open en overzichtelijke inrichting van de omgeving en rekening worden gehouden met het gebruik van hulpmiddelen, zoals rollators en rolstoelen;

- Bij nieuwbouw is het cruciaal dat alle voorzieningen, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer, vanaf het begin gemakkelijk te voet bereikbaar zijn;
- Richt nieuwbouwwijken in voor huishoudens zonder auto. Dit zal voor veel starters op de woningmarkt een prikkel zijn om serieus na te denken over een autovrij bestaan, met alle maatschappelijke voordelen van dien;
- Voorgesteld wordt om in de toe te kennen specifieke doeluitkering expliciet op te nemen dat meerdere maatregelen ingezet kunnen worden om de woningbouw te versnellen, opdat naar meerdere mobiliteitsoplossingen in de stad Deventer kan worden gekeken.

### **Opmerkingen over de procedures**

- Gevraagd wordt of alle woningbouwimpuls trajecten voor de SPUK in aanmerking kunnen komen;
- Er is gekozen voor een specifieke uitkering; dit betekent dat er gedetailleerde voorwaarden worden gesteld aan de besteding van de middelen en de verantwoording daarvan. De indruk kan ontstaan dat door het controleren van geldstromen er wantrouwen is dat lagere overheden niet doelmatig met de aan hen toevertrouwde middelen omgaan; dit moet worden weggenomen;
- Verder kan in algemene zin worden opgemerkt dat de regeling sterk is ingekaderd en daardoor minder aansluit op de uitvoeringspraktijk van gebiedsontwikkeling, deze kenmerkt zich door noodzakelijke aanpassingen als gevolg van wijzigende omstandigheden en inzichten;
- Op basis van de regeling is niet duidelijk hoe een subsidie wordt afgerekend indien er niet aan alle voorwaarden wordt voldaan;
- Het zou handig zijn als er in de beschikking iets wordt opgenomen over het moment van 'no-return' voor gemeenten;
- Door de stapeling van subsidies gerelateerd aan woningbouw wordt het risico voor de gemeente bij het niet realiseren van de woningen onverantwoord groot. Er kunnen namelijk situaties ontstaan waarbij er door vertraging of lagere realisatie van de woningbouw toch geen aanspraak meer op de subsidie kan worden gedaan.
- Gewenst zou zijn om indien alle infrastructuur is aangelegd tot toekenning van de subsidie over te gaan. De ervaring is dat woningbouw altijd plaatsvindt op moment dat de locaties goed zijn ontsloten.
- Voor de verantwoording wordt gevraagd een eenvoudig verantwoordingsformat beschikbaar te stellen zodat duidelijk is welke beleidsinformatie precies wordt gevraagd en de verantwoordingslasten beperkt worden gehouden;
- Gevraagd wordt wanneer mag de gemeente subsidie mag laten vrijvallen als baat in de exploitatie. Dit is afhankelijk van de regels van vaststelling, die nu niet geheel duidelijk zijn;
- De aard van de projecten en gebiedsontwikkeling is dat dit langjarige trajecten zijn waarbij ingespeeld moet kunnen worden op ontwikkelingen gedurende de uitvoering van het project. De oproep is daarom om aan de voorkant duidelijk te maken hoe de bevoegdheid om de realisatietermijnen te verlengen zal worden ingezet;

- Gevraagd wordt om het aantal indicatoren en daarmee de verantwoordingslast voor deze SPUK zo veel mogelijk te beperken en gebruik te maken van de reeds bestaande verantwoordingsmomenten;
- Specifiek voor de middelen die toegekend worden aan de 17 gebieden is het logisch om de verantwoording aan te laten sluiten bij de overleggen die er worden opgestart over de programmasturing van elk gebied;
- Er zal met name gestuurd moeten worden op de realisatie van de maatregelen en minder hard op de realisatie van de woningen.
- Gevraagd wordt hoe het Rijk omgaat met situaties waarin de infrastructurele maatregelen zijn gerealiseerd maar slechts een deel van de toegezegde woningen gerealiseerd kan worden;
- Voorstel is de afhankelijkheid van de voortgang van MIRT verkenningen specifiek te benoemen onder artikel 9 en de haalbaarheid van woningbouwprojecten in de tijd te koppelen aan de voortgang van MIRT verkenningen.