

Internetconsultatie Besluit Woningbouwimpuls 2020

Reactie Brielle

Versie 5/2/2020

Zware procedure

De procedure zoals die nu wordt voorgesteld het Besluit Woningbouwimpuls is een intensief traject, met veel stappen in de procedure en een stapeling van criteria. Houden we voldoende vaart in de projecten met zo'n zware procedure? Waarom is er niet gekozen voor een ISV-achtige opzet, wat in ons beeld een eenvoudiger procedure is en een effectieve vorm is gebleken? Ook wordt of kan het Besluit op een aantal punten nog verder uitgewerkt worden in een ministeriële regeling. Dit kan een verdere verzwaring van de procedure betekenen.

Artikel 2. Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

Artikel 2 lid 1 onder b, staat het criterium 'binnen afzienbare tijd opgestart worden'
Wat wordt hieronder verstaan? Binnen 4 jaar?

Artikel 2 lid 1 onder e. staat als criterium 'regionaal draagvlak'.

We hebben in het samenwerkingsverband regio Rotterdam een regioakkoord gesloten. Daarnaast hebben we een Woondeal. Zowel het regioakkoord als de woondeal zijn medeondertekend door de Provincie Zuid-Holland. Is dit wat wordt verstaan onder regionaal draagvlak?

Artikel 2 lid 2 onder a. staat dat een project 'een substantieel aandeel betaalbare woningen' moet bevatten. In de toelichting staat dat het vereiste aandeel nader zal worden uitgewerkt in de ministeriële regeling.

In de ambtelijke contacten tussen ministerie en gemeente is tot nu toe steeds een minimum van 50% betaalbaar gecommuniceerd. Wij gaan ervan uit dat dit het percentage is dat in de ministeriële regeling wordt vastgelegd. Wij selecteren projecten onder andere op basis van dit percentage op de haalbaarheid om voor de woningbouwimpuls in aanmerking te komen. Een eventuele aanpassing van dit percentage betekent dat die selectering alsnog anders kan uitpakken. Wij zien dan een risico op mogelijke vertraging.

Artikel 2 lid 2 onder b. wordt een aantal maatregelen genoemd waarvoor subsidie kan worden verstrekt: infrastructurele ontsluiting, verlaging stikstofdepositie, bodemsanering, uitplaatsing hinderlijke activiteiten. We sluiten ons aan bij de constatering van de VNG die dit lijstje te beperkt noemt. De VNG stelt voor de volgende maatregelen hieraan toe te voegen: verwerving, inrichting van de openbare ruimte, gebouwd parkeren, behoud van bestaande natuurlijke of culturele waarden.

Artikel 5. Weigersgronden

Artikel 5 lid 1 onder b staat als weigeringsgrond benoemd als "de spreiding van de beschikbare middelen over de verschillende regio's onvoldoende evenredig
Is, gelet op de mate waarin sprake is van schaarste van betaalbare woningen in de betreffende gebieden."

Welke regio's worden hier bedoeld? Woondealregio's, alle regio's in Nederland?

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

1^e Alinea

Hier wordt gesproken dat de woningbouwimpuls dient bij te dragen aan, bij punt drie wordt er genoemd 'zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving'. Wat wordt hier mee bedoeld en wat zijn de toetsingskader c.q. -criteria die hieraan vasthangen.

1) Versnellen van de woningbouw

In de nota van toelichting staat dat de regio's met een substantiële woningschaarste prioritair aan bod komen: de woningbouwlocaties van de woondeals en NOVI, en naast deze prioritaire regio's ook andere gebieden met een woningtekort en toename van de woningbehoefte hoger dan het landelijk gemiddelde.

Wij pleitten voor een gerichte focus op de woondealregio's en te waken voor een verwatering van de woningbouwimpulsgelden door de deur open te zetten naar andere regio's. Voor het vlottrekken van de grote bouwopgave is het van belang dat deze middelen zo effectief mogelijk worden ingezet in de gebieden waar de tekorten het grootst zijn.

Door voor een heldere afbakening te kiezen, wordt tevens het aantal aanvragen dat weinig kansrijk is beperkt (en daarmee de workload en doorlooptijd van het aanjaagteam en de toetsingscommissie).

2) Beschikbaarheid van betaalbare woningen

We hebben (net als de VNG) zorgen over de mogelijkheden die we als gemeente hebben om betaalbare woningen voor de doelgroep langjarig te behouden. Er is de mogelijkheid om gebruik te maken van de categorie 'sociale koop' of 'middenhuur' in het bestemmingsplan, maar dat haalt de flexibiliteit uit het bestemmingsplan weg. Ook privaatrechtelijke regelingen bieden niet altijd soelaas of zijn in strijd met de Huisvestingswet. Wij hebben behoefte aan extra instrumenten om de prijs-kwaliteitsverhouding en het behoud van middenhuurwoningen bij te sturen. Hierover hebben we in de Woondeal Zuidelijke Randstad ook afspraken over opgenomen.

In de nota van toelichting staat dat gemeenten in een doelgroepenverordening kunnen benoemen wat zij lokaal verstaan onder een starter of huishouden met een middeninkomen. Het vaststellen van een doelgroepenverordening heeft nogal wat voeten in de aarde, niet in de laatste plaats om dat over het thema woonruimteverdeling- en bemiddeling intensief regionaal overleg plaatsvindt en we niet als gemeente eigenstandig zullen overgaan tot het opstellen van een doelgroepenverordening. In hoeverre wordt de aanwezigheid van een doelgroepenverordening meegewogen door de toetsingscommissie?

a) Aanvragen door gemeenten

In de toelichting wordt het proces waarin gezamenlijk tot een procesvoorstel en een businesscase per woningbouwlocatie wordt gekomen geschetst. We hebben hierbij behoefte aan een overzichtelijke planning. Wanneer in het proces dienen we wat in?

Wij vinden de term aanjaagteam niet passend. Dit wekt de suggestie dat er een groep mensen door het land trekt om ons aan te zetten om projecten in te dienen. De lijst zoals we die in de Zuidelijke Randstad nu hebben opgesteld geeft aan dat we meer dan voldoende projecten hebben om in te dienen. Wat ons betreft zou een betere benadering (die wij ook vaak bij tenders, prijsvragen e.d. hanteren) zijn om te spreken van een 'technische check' (kijken of project aan de 'technische' voorwaarden voldoet) en een inhoudelijke toets (door de toetscommissie).

Administratieve lasten voor burgers en bedrijven

We willen graag reageren op de volgende passage in de toelichting:

“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”

We willen de verwachting temperen dat een gezamenlijke blik op planoptimalisatie veel gaat opleveren. Als we een project indienen, hebben we de fase van planoptimalisatie al achter de rug en is de resterende onrendabele top in beeld. Veel partijen hebben zich al ingespannen om als co-financier bij te dragen. Richting marktpartijen is het van groot belang om duidelijkheid te bieden en helderheid te geven over een point of no return. Dit is cruciaal als we een versnelling op een project willen realiseren.

Wat co-financiering zien wij een knelpunt met name wat betreft de eis dat dit minimaal 50% moet bedragen. We hebben dan te maken met de financieringsstromen en de plannen die daarmee samenhangen van andere partijen dan de gemeente. Die plannen gaan dan een rol spelen in de planning van de aanvraag, wat vertraging in het proces kan betekenen.