

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Uitsluitend verzonden via: internetconsultatie.nl

Datum: 7 februari 2020
Ref: 20200207/JF/MS
Betreft: Reactie Besluit Woningbouwimpuls 2020

Geachte heer, mevrouw,

Graag geven wij onze reactie op het concept Besluit Woningbouwimpuls 2020 dat ter consultatie ligt. De NEPROM, brancheorganisatie voor professionele opdrachtgevers met als leden projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningcorporaties en ontwikkelende bouwers, is in de afgelopen maanden al intensief in gesprek geweest met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de woningbouwimpuls. Wij hebben veel waardering voor de wijze waarop het ministerie met de betrokken partijen samenwerkt op dit onderwerp.

De inbreng die wij mede via het programma Stedelijke Transformatie hebben geleverd zien wij terug in de voorliggende tekst. Over het geheel genomen zijn wij zeer positief over het voorgenomen besluit. Toch willen wij nog enkele suggesties en aandachtspunten meegeven. Vanzelfsprekend gaan wij hierover graag met het Ministerie in overleg en denken we ook graag mee over de uitwerking in een ministeriële regeling.

Minimum van 500 woningen

Het Ministerie wil met de woningbouwimpuls bijdragen aan het realiseren en versnellen van de woningbouw. Door het uitkeren van bijdragen aan projecten waar substantiële aantallen woningen worden gerealiseerd, wordt het grootste effect bereikt en wordt tegelijk voorkomen dat er onevenredig veel tijd en energie moet worden besteed aan het beoordelen van aanvragen. De nu gekozen ondergrens van minimaal 500 woningen netto toe te voegen in een aaneengesloten gebied lijkt ons echter te hoog. Met name buiten de Randstad voorzien wij het risico dat regio's met grote druk op de woningmarkt hierdoor toch buiten de boot te vallen. Ook binnenstedelijke transformatie- en herstructureringsprojecten en projecten in de randgemeenten bij grotere steden binnen de Randstad, die een substantiële bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van de woningbouwtekorten, halen niet altijd de ondergrens van (netto) 500 woningen. Op dit punt hebben wij dan ook enkele suggesties:

- a) Overweeg de projectomvang te formuleren als beoordelingscriterium of om een lager minimum te hanteren als harde voorwaarde, bijvoorbeeld 250 woningen, eventueel gedifferentieerd naar stad of regio.
- b) Leg de minimum projectomvang vast in de regeling i.p.v. in het besluit, zodat deze gemakkelijker kan worden bijgesteld indien de gekozen grens niet passend blijkt.
- c) Vermeld duidelijker in het besluit dat de aanvraag betrekking mag hebben op een deelplan dat onderdeel uitmaakt van een locatie van minimaal onder a) vastgestelde om-

vang. Risico is dat hiervan een prikkel uitgaat om de begrenzing van een deelgebied zodanig te kiezen dat het gepresenteerde tekort wordt gemaximeerd. De toetsingscommissie dient hier kritisch naar te kijken, zonder dit in detail te willen afdekken.

- d) Overweeg om bij het treffen van maatregelen, zoals bedoeld onder artikel 2, lid 2 sub b, de eis dat de woningen in een aaneengesloten gebied moeten worden gerealiseerd te laten vervallen.

Betaalbaarheid en haalbaarheid

Terecht wil het ministerie met de woningbouwimpuls de bouw van betaalbare woningen bevorderen en geldt daarbij een goede leefomgeving als randvoorwaarde. Ook wij als ontwikkelaars hechten belang aan betaalbaar wonen voor alle doelgroepen in een omgeving die ook over tientallen jaren nog aantrekkelijk is. We zien in de praktijk een spanningsveld tussen eisen die gemeenten stellen aan het aandeel betaalbare woningen, de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en de exploitatie met het oog op langjarig behoud van betaalbare woningen en de mogelijkheden die ontwikkelaars, beleggers en corporaties hebben om binnen deze eisen rendabel woningen te ontwikkelen en te exploiteren. Daarbij spelen soms ook heftige discussies over marktconformiteit van grondprijzen en de onderliggende uitgangspunten. Een en ander kan tot impasses leiden in de ontwikkeling. Zonder marktpartijen die willen en kunnen investeren, komt de woningbouw niet van de grond. De woningbouwimpuls kan hierin een oplossing zijn. Wij hebben hierbij drie aanbevelingen:

- a) Weeg mee of marktpartijen betrokken zijn bij de indiening van aanvragen, in ieder geval voor omvangrijke, langjarige gebiedsontwikkelingen. Alleen wanneer marktpartijen een reëel rendement kunnen behalen zullen zij investeren en zo bijdragen aan het oplossen van het woningtekort. Vanzelfsprekend bedoelen we hiermee niet dat marktpartijen gecompenseerd moeten worden voor (speculatief) te duur ingekochte gronden. Om voortvarend te kunnen starten, is het van belang dat markt en overheid overeenstemming hebben over de ontwikkeling (o.a. marktconformiteit). Daarom stellen wij voor dit te betrekken bij de ranking van projecten. Hierbij valt te denken aan gezamenlijke opdrachten vanuit overheid en markt voor taxaties cq. het bepalen van marktconformiteit van uitgangspunten en het stellen van werkbare eisen aan middenhuur, zoals de mogelijkheid tot uitponden na tien jaar en een huurindexatie van CPI plus 1% per jaar.
- b) Niet alleen het komen tot overeenstemming met de markt (zie de hiervoor genoemde impasses) maar ook de juridische vastlegging van langjarige beschikbaarheid van betaalbare woningen in regelgeving, zoals het bestemmingsplan, een doelgroepen verordening en/of een huisvestingsverordening kan lang duren. Ook hier lijkt het ons verstandig om te voorkomen dat dit vertragend werkt door projecten waarbij dit al (bijna) geregeld is voorrang te verlenen boven projecten waar nog langdurige beleidsprocessen doorlopen moeten worden.
- c) Toets op een evenwichtige mix in het woningbouwprogramma. Ook vrije sector woningen dragen bij aan het beschikbaar komen van aanbod voor de beoogde doelgroepen, door het op gang brengen van een verhuisketen van goedkopere naar duurdere woningen. Een realistisch aandeel duurdere woningen verbetert de haalbaarheid van projecten en verlaagt de benodigde bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Private grondexploitaties

De uitkering wordt gegeven voor aantoonbare tekorten van een gemeente op publieke onderdelen van het project. Dit lijkt 100% private grondexploitaties uit te sluiten. Via anterieure overeenkomsten sturen gemeenten (o.a.) op het woningbouwprogramma en daarmee op het saldo van (private) grondexploitaties. Wij zijn ervan overtuigd dat om de Woningbouwimpuls te laten slagen ook private grondexploitaties waar nodig moeten worden ondersteund. Ook hierover hebben wij twee voorstellen:

- a) Bied de mogelijkheid om bijdragen, door middel van anterieure overeenkomsten, via de gemeente ten gunste te laten komen van private grondexploitaties en bevestig deze mogelijkheid ook expliciet.
- b) Bevorder dat het staatssteunaspect ruim wordt uitgelegd (dus dat niet krampachtig alle mogelijke risico's worden uitgesloten).

Stikstof

De focus op stikstof verrast ons. In onze optiek is de woningbouw eerder slachtoffer dan veroorzaker van het stikstofprobleem en dient het probleem dat andere sectoren veroorzaken dan ook niet opgelost te worden met geld dat voor woningbouw is bedoeld. Wanneer de woningbouwimpuls wordt ingezet voor het uitkopen van boeren zijn de beschikbare middelen snel uitgeput en worden de problemen van onrendabele toppen niet opgelost. Uit gesprekken kregen wij eerder de indruk dat dat niet de bedoeling is van het ministerie.

- a) Baken duidelijk af voor welke stikstof gerelateerde maatregelen een beroep kan worden gedaan op de woningbouwimpuls. Wat ons betreft dient dit strikt beperkt te worden tot kostenverhogende maatregelen met betrekking tot stikstofarm bouwen (materiaal, materieel, logistiek). Voor uitkoop van veehouders of compenserende maatregelen zijn er andere middelen beschikbaar of zouden er andere middelen beschikbaar gesteld moeten worden.

Voortgang projecten in relatie tot toekenning bijdrage

Indien één keer per jaar een aanvraag kan worden ingediend, bestaat de kans dat dit moment niet goed past in het besluitvormingsproces rond een project. Projecten kunnen daardoor stilvallen in afwachting van het volgende moment om een aanvraag in te dienen. Dat is strijdig met wens tot versnelling van de woningbouwproductie. Daarom hebben wij de volgende aanbeveling:

- a) Hanteer minimaal twee (liefst vier) cycli per jaar voor het indienen en beoordelen van aanvragen.

Steunverklaring van de provincie

Voor een uitkering komen alleen projecten in aanmerking die passen binnen de landelijke woningbouw ontwikkeling en waarvoor regionaal draagvlak is. Dit regionale draagvlak dient te blijken uit een steunverklaring van de Provincie. Wij vrezen dat dit tot extra bureaucratie leidt. Volgens ons zijn provincies al voldoende betrokken bij de planvorming en projecten via reguliere RO-procedures en landelijke en regionale afstemmingsoverleggen.

- a) Wij zien graag de bevestiging dat de Provincie de steunverklaring zonder verdere voorwaarden moet afgeven indien de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen.

Het is wat ons betreft niet de bedoeling dat de eis van regionale afstemming als kop op de ladder wordt heringevoerd via dit besluit.

- b) Overweeg om als alternatief voor de Provinciale steunverklaring ook aanvragen te accepteren die zijn ingediend vanuit een RIA of ander regionaal samenwerkingsverband waaruit het draagvlak blijkt.

Afsluitend

Het is voor het Rijk heel belangrijk dat projecten die zonder bijdrage doorgang kunnen vinden niet worden gesubsidieerd. Dat uitgangspunt onderschrijven wij van harte. Wij vinden dat alle grondexploitaties met een tekort in aanmerking moeten komen voor een bijdrage, mits aan zowel de publieke als aan de private kant marktconforme uitgangspunten worden gehanteerd. Wij zijn erg benieuwd hoe de uiteindelijke toetsingscriteria er uit zullen zien en in hoeverre deze objectiveerbaar zijn. Een belangrijke vraag daarbij is wat wordt verstaan onder het leveren van een voldoende substantiële financiële bijdrage door de bij het project betrokken partijen zelf en hoe dit wordt beoordeeld. Met name voor marktpartijen roept deze voorwaarde vragen op in het licht van de noodzaak om een reëel rendement te kunnen maken op hun projecten. Het vaststellen van de criteria vereist een evenwicht tussen de nodige waarborgen om te zorgen dat het geld gaat naar projecten die het echt nodig hebben en het hanteren van een beperkt aantal meetbare criteria zodat beoordeling snel en eenvoudig kan plaatsvinden en het proces controleerbaar en voorspelbaar blijft.

In het voorgaande hebben wij diverse aanbevelingen gedaan. We vertrouwen erop u hiermee waardevolle feedback te hebben gegeven op het concept Besluit Woningbouwimpuls 2020. Graag benadrukken wij nogmaals onze bereidheid om over onze reactie in gesprek te gaan en mee te denken over de verdere uitwerking van de beoordelingscriteria, de weigeringsgronden en ook over de samenstelling van de Toetsingscommissie.

Met vriendelijke groet,
Jan Fokkema



directeur