

Consultatie Besluit Woningimpuls 2020

Ambtelijke reactie namens gemeenten Woondealregio Utrecht

Onderstaand de in hoofdzaak algemene en beleidsmatige aandachtspunten en vragen. Voor de meer technische opmerkingen wordt verwezen naar de reactie van de VNG.

De gemeente Utrecht heeft ook een eigen ambtelijke reactie gestuurd.

Inhoud

- Beperk de regeling tot de gemeenten in de Woondealregio's. Dáár is de woningnood het hoogst, de complexiteit van gebiedsontwikkeling het grootst en dus ook de impuls het hardst nodig.
- Het is goed om een substantieel aandeel betaalbare woningen te hanteren als criterium. De definitie (prijsgrens) ervan kan per regio en zelfs binnen regio's nog verschillen, wat pleit voor maatwerk. Alleen met een (zeer) goede onderbouwing zou een ander bouwprogramma acceptabel kunnen zijn.
- Er is daarnaast - ook door andere partijen gesignaleerd - zorg over langjarig behoud ervan voor de doelgroep. Gemeenten hebben te weinig mogelijkheden om de prijs-kwaliteitsverhouding en het behoud van middenhuurwoningen bij te sturen.
- Het criterium van minimaal 500 woningen wordt m.n. door kleinere gemeenten als te rigide ervaren, terwijl in het zeer gespannen woningmarktgebied Utrecht ook de productie in kleinere projecten opgeteld bijdraagt aan verlichting van de druk.
- Cf. de opmerkingen van de VNG is het lijstje met maatregelen waarvoor subsidie kan worden verstrekt te beperkt (infrastructurele ontsluiting, verlaging stikstofdepositie, bodemsanering, uitplaatsing hinderlijke activiteiten). Ook verwerving, inrichting van de openbare ruimte, gebouwd parkeren, behoud van bestaande natuurlijke of culturele waarden horen daarbij. Overigens is bij veel projecten de bereikbaarheid het grootste vraagstuk, waarbij de eis van toerekenbaarheid in de praktijk zal gaan knellen.
- Het ontbreken van een vastgesteld bestemmingsplan is geen belemmering voor de uitvoering. Die voorwaarde dient te vervallen.
- Toetsing op "voldoende mate van concreetheid" Dit is zeer onduidelijk, in ieder geval kan het geen planologische titel zijn want die komt er pas als de financiële haalbaarheid is aangetoond. Ook dit moet worden geschrapt.
- "Publiek tekort in relatie tot de opgave". Hoe moet dit worden geïnterpreteerd? En gaat de eis van 50% cofinanciering over het tekort of over de totale business-case?

Proces

- De regeling is te ingewikkeld. Het werken met business-cases en planoptimalisering ("in kaart wordt gebracht welke mogelijkheden er zijn voor planoptimalisatie en welke partijen zouden kunnen bijdragen aan het (alsnog) wegnemen van de onrendabele top") tijdens het proces van beoordeling is heel tijdrovend en het risico dat dit niet voor versnelling gaat zorgen groot. Bovendien suggereert dit dat die planoptimalisatie nog niet heeft plaatsgevonden, wat vaak wel degelijk al gebeurd is. De uitgebreide toetsing vooraf zal tot veel gesprek en discussie leiden voordat daadwerkelijk bepaald kan worden hoe hoog het bedrag van de Rijksbijdrage zou moeten zijn. Dit alles pleit eerder voor een lichte toetsing vooraf, en een stevige verantwoording achteraf.
- De rol van de provincie is niet duidelijk. In de Woondeal van de regio Utrecht is een concrete lijst met versnellingslocaties opgenomen, die wordt gehanteerd als logische longlist voor aanvragen. Voor die ontwikkelingen is dus al regionaal draagvlak. Een deel van de ontwikkelingen daarvan zal in 2020 worden aangedragen voor een bijdrage, waarbij er geen argumenten zijn om daarbinnen nog verder te prioriteren.

- Planning proces aanvraag: Er zou een concrete planning voor het gezamenlijk komen tot procesvoorstel/businesscase moeten komen. Wanneer in het proces dienen we wat in?
- De rol van het "Aanjaagteam" is niet aanjagen, het team dient vooral om te helpen tot kansrijke aanvragen te komen, die voldoen aan de voorwaarden. Inhoudelijke toetsing vindt dan plaats door de toetscommissie.