

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving (Besluit Woningbouwimpuls 2020)

Op de voordracht van Onze Minister voor Milieu en Wonen van [datum voordracht], nr. [digidoc kenmerk voordracht];

Gelet op artikel 81, eerste en tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [datum en nummer advies]);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Milieu en Wonen van [datum nader rapport], nr. [digidoc kenmerk nader rapport];

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit besluit en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. betaalbare woning:

1°. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

2°. huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste € 1.000, of, indien er voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening in de gemeentelijke verordening ten hoogste een aanvangshuurprijs is bepaald die lager is dan € 1,000, ten hoogste dat bedrag; en

3°. betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, bedoeld in de voorwaarden en normen voor de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie;

b. college: college van burgemeester en wethouders;

c. project: project als bedoeld in artikel 2, eerste lid;

d. Onze Minister: Onze Minister voor Milieu en Wonen.

Artikel 2. Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

1. Onze Minister kan op aanvraag van een college een specifieke uitkering verstrekken aan de gemeente voor bijdragen in projecten:

a. die nog niet in de uitvoerende fase zijn;

b. die binnen afzienbare tijd opgestart kunnen worden;

c. die het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben;

- d. die passen in de landelijke woningbouwontwikkeling;
- e. waarvoor regionaal draagvlak is; en
- f. waaraan de bij het project betrokken partijen zelf een voldoende substantiële financiële bijdrage leveren.

2. Een project is gericht op:

a. de bouw van ten minste 500 woningen in een aaneengesloten gebied, met een substantieel aandeel betaalbare woningen; of

b. het treffen van maatregelen die zijn gericht op:

1°. de directe infrastructurele ontsluiting van het aaneengesloten gebied voor de woningbouw;

2°. verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;

3°. bodemsanering; of

4°. uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw,

indien deze maatregelen op aantoonbare wijze bijdragen aan het versnellen of realiseren van de bouw van woningen als bedoeld in onderdeel a.

3. De uitkering bedraagt ten hoogste het aantoonbare financiële tekort van een gemeente op de publieke onderdelen van een project als bedoeld in het eerste en tweede lid, verminderd met de substantiële financiële bijdragen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld over de projecten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt en nadere regels worden gesteld over de toepassing van het eerste tot en met derde lid.

Artikel 3. Uitkeringsplafond

1. Bij ministeriële regeling wordt het bedrag vastgesteld dat Onze Minister in totaal ten hoogste aan specifieke uitkeringen kan verstrekken.

2. Het beschikbare uitkeringsplafond wordt toegekend op volgorde van de rangschikking, bedoeld in artikel 4, vierde lid.

Artikel 4. De aanvraag

1. Bij ministeriële regeling wordt het aanvraagtijdstip voor het indienen van een aanvraag voor een specifieke uitkering vastgesteld.

2. Een aanvraag bevat ten minste:

a. een omschrijving van het project waarvoor de specifieke uitkering wordt aangevraagd en de wijze waarop het project voldoet aan de voorwaarden, gesteld bij of krachtens artikel 2;

b. een haalbaarheidsstudie die gericht is op de financiële haalbaarheid van het project;

c. een omschrijving van de wijze waarop het project uitgevoerd wordt en welke partijen daarbij betrokken zijn;

d. een begroting;

e. de verwachte begin- en einddatum van het project; en

f. een steunverklaring van de provincie waarin de gemeente die de aanvraag doet gelegen is, met daarin blijk van regionaal draagvlak.

3. Bij ministeriële regeling worden nadere regels gesteld over de aanvraag en de beoordeling van de aanvraag.

4. Onze Minister beoordeelt alle in een aanvraagtijdstip ingediende volledige aanvragen en stelt een rangschikking op van deze aanvragen.

5. Bij ministeriële regeling worden regels gesteld over het bepalen van de rangschikking.

6. Onze Minister beslist binnen 12 weken na het sluiten van het aanvraagtijdstip, bedoeld in het eerste lid, op de aanvraag. De minister beslist niet op de aanvraag voor een specifieke uitkering, dan nadat advies is ingewonnen van de commissie, bedoeld in artikel 6.

Artikel 5. Weigeringsgronden

1. Onze Minister wijst een aanvraag voor een specifieke uitkering af indien het project niet voldoet aan het bepaalde bij of krachtens artikel 2.

2. Het project in de aanvraag voldoet in ieder geval niet aan het bepaalde bij of krachtens artikel 2, indien:

- a. de aangevraagde specifieke uitkering onvoldoende proportioneel en doelmatig is gelet op de mate waarin het project bijdraagt aan het in artikel 2, eerste lid, omschreven doel van dit besluit;
- b. 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;
- c. aan het project een onvoldoende substantiële financiële bijdrage wordt geleverd door de bij het project betrokken partijen;
- d. een of meer van de gegevens en bescheiden uit de aanvraag van onvoldoende kwaliteit zijn;
- e. de aanvraag onvoldoende informatie bevat om een beoordeling te kunnen maken of het project in voldoende mate bijdraagt aan het in artikel 2, eerste lid, omschreven doel van dit besluit; of
- f. het bedrag van de aangevraagde uitkering dusdanig hoog is dat de toekenning ervan bij de rangschikking, bedoeld in artikel 4, vierde lid, leidt tot een overschrijding van het uitkeringsplafond.

3. Bij ministeriële regeling worden regels vastgesteld over de toepassing van de weigeringsgronden, genoemd in het tweede lid, onderdelen a tot en met f.

Artikel 6. Instelling toetsingscommissie

1. Er is een Toetsingscommissie Woningbouwimpuls.
2. De commissie heeft tot taak het adviseren van Onze Minister over de beoordeling van de aanvraag.
3. De commissie brengt advies uit binnen 6 weken na het sluiten van het in artikel 4, eerste lid, bedoelde tijdvak.
4. De commissie houdt de stukken die betrekking hebben op de door haar uitgebrachte adviezen ter beschikking aan Onze Minister.
5. Bij ministeriële regeling worden regels gesteld over onder meer de samenstelling en benoeming, de werkwijze en de ondersteuning van de commissie.

Artikel 7. Toetsing door de commissie

1. Onze Minister stelt een protocol vast omtrent de wijze waarop de commissie voorgelegde aanvragen toetst en weegt.
2. De commissie kan de indiener van de aanvraag om een specifieke uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste lid, om nadere informatie verzoeken omtrent de in artikel 4, tweede lid, bedoelde gegevens.

Artikel 8. Informatievoorziening na uitkering

Het college informeert Onze Minister op verzoek over de voortgang van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is verstrekt.

Artikel 9. Verantwoording en terugvordering

1. Artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet is van toepassing.
2. Als uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet of onrechtmatig bestede deel door Onze Minister worden teruggevorderd. Onze Minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld over de verantwoording over en de terugvordering van de uitkering.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 11. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

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.

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 kan de uitspraak van de Raad van State over de verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden tot hogere kosten leiden. 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.

Met het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (hierna: BWi) wordt de grondslag gecreëerd voor specifieke uitkeringen aan gemeenten om het woningtekort in te lopen en de bouwproductie meerjarig hoog te houden. Om een Rijksbijdrage te kunnen krijgen uit de woningbouwimpuls moet een gemeente aan voorwaarden voldoen. Conditionaliteit en additionaliteit zijn kernprincipes, en vormen de kerngedachte achter de bepalingen van dit besluit. In een ministeriele regeling wordt de conditionaliteit en additionaliteit nader uitgewerkt.

1) Versnellen van de woningbouw

Een Rijksbijdrage moet leiden tot een versnellings­effect – zonder bijdrage zou de bouw pas later zijn gestart - of een realisatie effect – zonder bijdrage zou de bouw niet of niet op deze manier zijn gestart. Projecten die zonder bijdrage kunnen starten komen niet in aanmerking. De regio's met een substantiële woningschaarste komen prioritair aan bod. Dat zijn 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.

2) Beschikbaarheid van betaalbare woningen

Een Rijksbijdrage moet bijdragen aan de bouw van een netto toevoeging van betaalbare woningen met een geschikte prijs voor onder meer starters en mensen met een middeninkomen. Dat kunnen koopwoningen zijn tot de NHG-kostengrens, een middenhuurwoning en sociale huurwoningen. Gemeenten kunnen in een doelgroepenverordening benoemen wat zij lokaal verstaan onder een starter of huishouden met een middeninkomen. Gebruikelijke elementen daarin zijn bijvoorbeeld doorstromers uit een sociale huurwoning, inkomensgrenzen voor huishoudens en soms ook voorrangregels voor kwetsbare doelgroepen als jongeren, jonge gezinnen of zorg- en onderwijspersoneel als sprake is van huisvestingsproblemen voor deze groepen in een gemeente.

Om te voorkomen dat de betaalbare woningen binnen enkele jaren uit het segment verdwijnen, is het van belang dat het langjarige behoud van de betaalbare woningen voor de doelgroep wordt geborgd. Dat is mogelijk met afspraken over een bestemmings­categorie sociale koop, anti-speculatie­bedingen, ketting­bedingen of een zelfbewonings­plicht. Samen met een lokale doelgroepenverordening wordt zo geborgd dat starters en middeninkomens jarenlang baat hebben bij de woningbouwimpuls.

3) *Randvoorwaarden*

Een goede leefomgeving is randvoorwaardelijk voor het versnellen van de bouw van betaalbare woningen. Keuzes die bij een gebiedsontwikkeling worden gemaakt om een goede leefomgeving te realiseren kunnen bijdragen aan de publieke onrendabele top, waardoor de woningbouw niet van de grond komt. Voorbeelden zijn de samenstelling en de kwaliteit van het programma of uitkoop van bedrijven en sanering van gronden. Ook de directe infrastructurele ontsluiting van de woongebieden speelt hier een rol. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om bijdragen aan uitbreiding van fietsinfrastructuur, parkeervoorzieningen op afstand en een lokale aansluiting op de bestaande weg/ov-infrastructuur. De woningbouwimpuls kan ook een oplossing zijn indien de stikstofdepositie een belemmering vormt voor de startbouw. Bij sommige bouwprojecten blijven aanvullende maatregelen nodig om de verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden te compenseren of komen er extra kosten bij in de bouwfase, omdat er stikstofarm gebouwd moet worden. De woningbouwimpuls kan ingezet worden indien dit soort elementen ertoe leiden dat er een publieke onrendabele top ontstaat in de publieke businesscase van een gebiedsontwikkeling.

Proces van aanvraag tot uitkering

Met het BWi wordt de grondslag gecreëerd voor het proces van a) aanvragen door gemeenten, b) advies van een toetsingscommissie, c) het besluit van de Minister voor Milieu en Wonen (hierna: de Minister), en d) monitoring en beheer.

a) Aanvragen door gemeenten

Gemeenten inventariseren welke woningbouwprojecten momenteel niet of moeizaam tot stand komen en prioriteren op regionaal niveau welke projecten het beste aansluiten op de doelstellingen van de woningbouwimpuls. Zij maken een selectie van kansrijke woningbouwprojecten die een beroep kunnen doen op een bijdrage uit de woningbouwimpuls. Daarvoor kunnen zij gebruik maken van het beoordelingskader dat bij ministeriële regeling worden gemaakt. Vanwege de regionale aard van woningmarkten is het daarbij van belang dat sprake is van een regionale steunverklaring voor de aanvraag van provincies. Mede omdat in regio's waarmee een woondeal is gesloten sprake is van een bestaand traject voor regionaal draagvlak en reeds met de woondeals potentiële woningbouwlocaties in beeld zijn gebracht, is het van belang dat de provincie in de steunverklaring blijkt geeft van regionale draagvlak van de woondeal.

Een open en transparante samenwerking is hierbij van belang, dat betekent dat de bijdrage van gemeenten en andere betrokkenen, welke toerekenbare activiteiten en maatregelen gewenst zijn voor de betaalbare woningbouw, en het nog resterende toerekenbare publieke tekort in de gebiedsontwikkeling goed in beeld moeten worden gebracht. Projecten die reeds zijn gestart komen niet in aanmerking voor een bijdrage.

Met een aanjaagteam ondersteunt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gemeenten en regio's die voldoen aan de voorwaarden van het selectiekader, die een beroep willen doen op een Rijksbijdrage en een prioritaire gebiedsontwikkeling hebben die met regionaal draagvlak is geselecteerd. Het aanjaagteam is een uitbreiding van het expertteam woningbouw. Zo werken ambtenaren van het Rijk, het aanjaagteam en regio's nauw samen om tot een projectvoorstel en businesscase per woningbouwlocatie te komen, waarin onder meer wordt belicht hoeveel betaalbare woningen worden gerealiseerd en welke andere beleidsmatige doelen met het project worden behaald. Ook wordt gekeken hoe de publieke onrendabele top is onderbouwd in het projectvoorstel, aan welke knoppen gedraaid kan worden om het tekort te verminderen, welke bijdragen worden geleverd voor de gebiedsontwikkeling, welke bijdragen betrokken partijen kunnen leveren om het projectvoorstel sluitend te maken en de benodigde Rijksbijdrage voor het sluitend krijgen van de businesscase.

De woningbouwprojecten staan niet op zichzelf en worden binnen de brede agenda van de woondealafspraken en regionale samenwerking gezien. De aanvragen voor een bijdrage van de Woningbouwimpuls moeten passen binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van ten minste de Nationale Woonagenda, woondeals, NOVI en MIRT. Zo worden naast voortgang in de woningbouwdoelen ook andere doelen die kunnen bijdragen aan een betere balans op de woningmarkt geborgd.

b) Advies van een toetsingscommissie

Na inwerkingtreding van het BWi kan een gemeente een aanvraag indienen volgens het voorgeschreven aanvraagformulier bij een door de Minister aan te wijzen loket. Projectaanvragen die door de gemeente met regionale draagvlak, het aanjaagteam en ambtenaren van het Rijk van voldoende kwaliteit worden geacht, kunnen ingediend worden bij het loket. Het loket geleidt complete aanvragen door naar de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls (hierna: toetsingscommissie).

De toetsingscommissie, bestaande uit technische experts, toetst vervolgens de voorstellen aan onder andere de voorwaarden voor een Rijksbijdrage, de financieel technische uitgangspunten van het voorstel en de doelmatigheid van het woningbouwproject. Deze en andere beoordelingscriteria worden nader verankerd in een ministeriele regeling. De rol van de toetsingscommissie is vereist, omdat een gebiedsontwikkeling veelal een hoog complexiteitsgehalte kent en het van groot belang is de conditionaliteit en additionailiteit van de inzet van Rijksmiddelen extern en onafhankelijk te toetsen. De toetsingscommissie maakt een weging van de aanvraag op basis van beoordelingscriteria die in een ministeriële regeling worden uitgewerkt, om tot een advies voor de Minister te komen in welke mate het project voldoet aan de doelstellingen van dit besluit verwoord in artikel 2, eerste tot en met derde lid.

De toetsingscommissie kan tot de conclusie komen dat een projectvoorstel van voldoende kwaliteit is en met een positief advies aandragen bij de Minister voor een Rijksbijdrage. De commissie kan zo nodig de gemeente om nadere informatie vragen. Ook kan de toetsingscommissie, indien toepassing van de beoordelingscriteria daar aanleiding toe geeft, de Minister adviseren de aanvraag af te wijzen. De Minister volgt het advies van de toetsingscommissie op, of wijst het onderbouwd af.

c) Het besluit van de Minister

Bij een gebiedsontwikkeling met advies van de toetsingscommissie volgt een besluit, waarbij de Minister het oordeel opvolgt of onderbouwd afwijst.

De weigeringsgronden voor de Minister betreffen de in artikel 5, tweede lid, onderdelen a tot en met f benoemde criteria, waaronder de mate van proportionaliteit van het project, de mate van doelmatigheid van het project, de mate van cofinanciering door betrokken partijen voor het project, en de mate van evenredige spreiding van aanvragen op grond van woningschaarste. Op basis van de weigeringsgronden en het advies van de toetsingscommissie komt de Minister tot een besluit of het project in voldoende mate voldoet aan de doelstellingen van dit besluit. Deze weigeringsgronden worden in een ministeriele regeling nader uitgewerkt.

In geval van een positief besluit volgt een Rijksbijdrage via een specifieke uitkering aan de gemeente. De gemeente is zo gehouden aan de besteding van de middelen aan de in het projectvoorstel overeengekomen doelstellingen en de voorwaarden die in het BWi, de ministeriele regeling, en beschikking zijn beschreven.

d) Monitoring en beheer

Na de toekenning van de Rijksbijdrage blijft sprake van een nauwe betrokkenheid tussen de gemeente, regio en de Minister bij de realisatie van de woningbouw en gebiedsontwikkeling. Met gemeenten worden daarvoor afspraken gemaakt rondom monitoring van mijlpalen in projecten, zodat er tijdig zicht is op eventuele vertraging en hier tijdig op geïntervenieerd kan worden.

Ten minste één keer per jaar rapporteert de gemeente over de voortgang van de activiteiten waarvoor een specifieke uitkering is verstrekt. Dit betreft in de jaarrekening, conform de vereisten in de financiële verhoudingswet, en kan op verzoek van de Minister ook in een aparte (periodieke) rapportage. In de beschikking bij de specifieke uitkering zullen aanvullend voorwaarden worden opgenomen over verantwoording na verstrijken van de looptijd van de specifieke uitkering.

Indien uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, dan kan de Minister (een deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen. De Minister doet binnen een jaar na

ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering. De door de Minister terug ontvangen specifieke uitkering kan door de Minister toegekend worden aan een andere gemeente die voldoet aan de voorwaarden zoals benoemd in dit besluit.

Staatssteun

Dit besluit regelt een verstrekking van specifieke uitkeringen van de Minister aan gemeenten, om conform de voorwaarden bijdragen aan derden te geven. Op dat niveau is er geen sprake van staatssteun in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie.

Met betrekking tot de projecten waar gemeenten een bijdrage aan geven, kan echter wel sprake zijn van staatssteun. De minister zal voorzien in informatie voor gemeenten om hen te informeren waar zij in dit kader op moeten letten en hoe zij daarmee om dienen te gaan.

Administratieve lasten voor burger en bedrijven

Het besluit heeft geen gevolgen voor de (administratieve) lasten voor burgers en bedrijven. Burgers spelen geen rol binnen het Besluit, zij ondervinden baten bij de toevoeging van betaalbare woningen in prioritair de schaarsteregio's. Ook bedrijven spelen geen directe rol binnen het besluit, 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 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, zoals genoemd in artikel 2, lid 2 onderdeel b. 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.

Evaluatie

Het besluit wordt na beëindiging van het besluit geëvalueerd. Er wordt ten minste gekeken naar de mate van doeltreffendheid en doelmatigheid van de specifieke uitkeringen voor het bereiken van het in artikel 2 beschreven doel, de succesfactoren die de woningbouwimpuls doeltreffend en doelmatig hebben gemaakt, eventuele redenen waardoor de doeltreffendheid en doelmatigheid heeft tekortgeschoten, en inzicht in onvoorziene positieve of negatieve neveneffecten van het besluit.

Advies en consultatie

PM

II. Artikelsgewijs

Artikel 1 begripsbepalingen

Het begrip betaalbare woning bestaat uit drie categorieën woningen: 1) sociale huurwoningen, 2) huurwoningen voor middenhuur, en 3) betaalbare koopwoningen. In het besluit zijn de bovengrenzen opgenomen van de prijzen per categorie.

De bovengrens voor een sociale huurwoning betreft maximaal de liberalisatiegrens. Voor een middenhuurwoning maximaal € 1.000,- per maand, tenzij in een lokale gemeentelijke verordening een lager maximum is vastgesteld voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in de gemeentelijke verordening. In dat geval is de bovengrens in de gemeentelijke verordening leidend. En voor de derde categorie, betaalbare koopwoningen, is met deze definitie op het moment van inwerkingtreding van dit besluit aangesloten op de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van de Nationale Hypotheekgarantie zoals bepaald in artikel 1.6 van de Voorwaarden en Normen 2020-1 van het Waarborgfonds Eigen Woningen. De bovengrens voor betaalbare koopwoningen betreft zodoende maximaal € 310.000,-. Op het moment dat er nieuwe voorwaarden en normen worden bepaald, en daarbij een nieuwe kostengrens wordt bepaald, dan is vanaf dat moment die nieuwe kostengrens van toepassing als bovengrens voor betaalbare koopwoningen.

Artikel 2 Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

In de aanhef van artikel 2, eerste lid, is geregeld dat een aanvraag voor een specifieke uitkering op grond van dit besluit kan worden verstrekt aan een gemeente, op aanvraag van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente. Ook is de situatie denkbaar dat meerdere gemeenten samen optrekken omdat zij bijvoorbeeld willen bijdragen aan een bouwproject dat op het grondgebied van meerdere gemeenten gelegen is of de woningbouwbehoefte in meerdere gemeenten beïnvloedt. In die situatie doet het college van burgemeesters en wethouders van één gemeente de aanvraag (die gemeente is hoofdaanvrager) en geeft bij de aanvraag (zoals vereist is op grond van artikel 4, tweede lid, onder c) aan welke andere gemeenten betrokken zijn (die gemeenten zijn subaanvragers).

In artikel 2 eerste lid, onderdelen a tot en met e, zijn voorwaarden gesteld aan de projecten waarvoor een aanvraag kan worden gedaan. Op grond van artikel 4, tweede lid, onder a, dient een aanvraag een omschrijving te bevatten van het project waarvoor de specifieke uitkering wordt aangevraagd en de wijze waarop het project voldoet aan de voorwaarden, gesteld bij of krachtens artikel 2. Om vervolgens te beoordelen of er in voldoende mate voldaan is aan de voorwaarden van de specifieke uitkering, worden de gegevens uit de aanvraag door de toetsingscommissie en door de Minister getoetst aan de weigeringsgronden in artikel 5, welke nader zullen worden uitgewerkt in een ministeriële regeling.

Een project dat reeds in de uitvoerende fase zit (bijvoorbeeld de bouwfase) komt op grond van onderdeel a niet voor een specifieke uitkering in aanmerking. Dit hangt samen met het in artikel 2, derde lid, omschreven vereiste (dit betreft de publieke onrendabele top). De Woningbouwimpuls wordt daar besteed waar deze het meeste nodig is, en van projecten die zich reeds in de uitvoerende fase bevinden wordt aangenomen dat geen sprake is van een publiek onrendabele top en dat die projecten dus ook zonder een bijdrage uit de Woningbouwimpuls gerealiseerd kunnen worden.

Een project dat niet binnen afzienbare tijd opgestart kan worden komt op grond van onderdeel b ook niet voor een specifieke uitkering in aanmerking. Wat onder een afzienbare tijd verstaan wordt zal op grond van het vierde lid nader worden uitgewerkt bij ministeriële regeling. Deze voorwaarde waarborgt dat projecten die voor een specifieke uitkering in aanmerking komen relatief spoedig aanvangen, en zodoende spoedig een bijdrage leveren aan de bouw van betaalbare woningen in gebieden waar sprake is van een groot woningtekort of behoefte aan betaalbare woningen de komende jaren.

Onderdeel c geeft het doel van dit besluit weer, en is hier tevens als voorwaarde voor de specifieke uitkering opgenomen. Projecten moeten het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben. Deze voorwaarde is nader uitgewerkt in het tweede lid.

Onderdeel d stelt als voorwaarde dat een project dient te passen in de landelijke woningbouwontwikkeling. Dat criterium krijgt invulling door de toets aan de weigeringsgrond in artikel 5, tweede lid, onder b: de spreiding van de beschikbare middelen over de verschillende regio's dient evenredig te zijn gelet op de mate waarin sprake is van schaarste van betaalbare woningen in de betreffende gebieden. Dat criterium zal vervolgens nader uitgewerkt worden in de ministeriële regeling. Ook wordt hier uitdrukking gegeven dat de aanvragen voor een Woningbouwimpuls moeten passen binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van ten minste de Nationale woonagenda, woondeals, Novi en Mirt, zoals beschreven in paragraaf a. *Aanvragen door gemeenten.* Wonen en mobiliteit worden zo in samenhang afgewogen, om mede

te borgen dat onvoorziene gevolgen voor bijvoorbeeld het Infrastructuurfonds worden voorkomen¹.

Onderdeel e stelt dat er regionaal draagvlak voor projecten moet zijn. Dat regionaal draagvlak wordt aangetoond met de steunverklaring uit artikel 4, tweede lid, onder f. Met deze steunverklaring geeft de provincie uitdrukking aan de regionale prioritering van het project. Ook borgt de provincie het regionale draagvlak voor het project. Indien het project zich bevindt in een woondealregio, is het van belang dat de provincie het regionale draagvlak voor het project binnen de woondealregio borgt². Als er een dergelijke steunverklaring is afgegeven, dan staat daarmee het regionaal draagvlak vast en is daarmee voldaan aan de voorwaarde van regionaal draagvlak uit artikel 2, eerste lid, onderdeel e. Als er geen steunverklaring is afgegeven en er dus geen steunverklaring bij de aanvraag is, dan is de aanvraag onvolledig en wordt deze niet in behandeling genomen. Zie voor een nadere toelichting op de voorbereidende rol van de regionale verbanden ook paragraaf a. *Aanvragen door gemeenten* van het algemeen deel van de toelichting.

Onderdeel f stelt als voorwaarde dat de bij het project betrokken partijen een voldoende substantiële financiële bijdrage leveren.

Zoals eerder aangegeven is het tweede lid een nadere uitwerking van de voorwaarde uit het eerste lid, onder c. Er is als eis gesteld dat een project gericht moet zijn op de bouw van een netto toevoeging van ten minste 500 woningen in een aaneengesloten gebiedsontwikkeling, met een substantieel aandeel betaalbare woningen. Een aaneengesloten gebiedsontwikkeling is het geheel van activiteiten dat leidt tot de fysieke aanpassing van een projectgebied aan sociaaleconomische en ruimtelijke behoeften. Een projectgebied is een deel of geheel van een plangebied, of een deel van meerdere aaneengesloten plangebieden, met een geografische afbakening die in een bestemmingsplan of –procedure wordt aangeduid als exploitatiegebied. Zie voor de definitie van betaalbare woningen artikel 1, onder a. Het vereiste van substantieel aandeel zal nader worden uitgewerkt in de ministeriële regeling.

Voor het versnellen of realiseren van de bouw van ten minste 500 woningen kan de gemeente verschillende maatregelen treffen. De tweede categorie projecten houdt in dat het project niet (alleen) direct op de bouw van woningen is gericht, maar dat hetgeen met het project bewerkstelligd wordt een noodzakelijke voorwaarde is voor het realiseren of versnellen van de bouw van woningen. Deze randvoorwaarden kunnen de directe infrastructurele ontsluiting van het gebied zijn, de verlaging van de stikstofdepositie voor de woningbouw, sanering van grond of de uitplaatsing van hinderlijke activiteiten voor de woningbouw. In de algemene toelichting onder 3. *Randvoorwaarden* zijn deze nader beschreven.

In artikel 2, derde lid, is de reikwijdte voor de publieke onrendabele top waarvoor een specifieke uitkering uit de woningbouwimpuls gevraagd kan worden beschreven. De publieke onrendabele top ontstaat voor een gemeente als de bouw van betaalbare woningen in een gebiedsontwikkeling niet kostendekkend is, en waardoor een woningbouwproject niet of onvoldoende betaalbaar kan starten. De publieke onrendabele top en de substantiële financiële bijdragen van betrokken partijen worden in kaart gebracht door de bij de aanvraag ingediende haalbaarheidsstudie en begroting (respectievelijk op grond van artikel 4, tweede lid, onderdeel b en op grond van artikel 4, tweede lid, onderdeel d). Het bedrag waarvoor een beroep gedaan kan worden op de woningbouwimpuls is de resterende publieke onrendabele top, nadat onder andere het maximaal mogelijke kostenverhaal is betrokken, de mogelijkheden voor planoptimalisatie zijn benut en met de substantiële financiële bijdragen van betrokkenen bij de gebiedsontwikkeling. De reikwijdte van de publieke onrendabele top is in dit artikellid tevens beperkt tot de publieke onderdelen van een project. Bij ministeriële regeling zal dit nader worden uitgewerkt. Het vierde lid betreft een delegatiegrondslag op grond waarvan activiteiten die voor een specifieke uitkering in aanmerking komen kunnen worden geregeld, en op grond waarvan de reeds geregelde projectactiviteiten verder kunnen worden uitgewerkt.

¹ Besluitvorming over de infrastructuur en inzet van middelen in het Infrastructuurfonds loopt via de reguliere bereikbaarheidsprogramma's en het bestuurlijk overleg MIRT.

² Het betreft de volgende vijf woondealregio's, met daarbij de datum van de ondertekening van de woondeals: Gemeente Groningen (9 januari 2019), Stedelijk Gebied Eindhoven (7 maart 2019), Zuidelijke Randstad (3 juni 2019), Regio Utrecht (24 juni 2019), Metropoolregio Amsterdam (5 juli 2019).

Artikel 3 Uitkeringsplafond

Het totale uitkeringsplafond wordt op grond van artikel 3, eerste lid, bij ministeriële regeling vastgesteld.

Op grond van het tweede lid wordt het beschikbare uitkeringsplafond toegekend op volgorde van de rangschikking die de Minister maakt van alle in een aanvraagtijdvak ingediende volledige aanvragen. Voor een toelichting op de aanvraagtijdvakken, zie de artikelsgewijze toelichting bij artikel 4, eerste lid. De basis van de rangschikking is in de beoordelingscriteria die bij ministeriele regeling worden uitgewerkt, op grond van artikel 5, derde lid.

De hier geregelde volgorde van toekenning van het beschikbare uitkeringsplafond, regelt in samenhang met artikel 5, tweede lid, onderdeel f, het volgende. Als in de beoordelingsperiode na het sluiten van een bepaald aanvraagtijdvak blijkt dat het beschikbare uitkeringsplafond zou worden overschreden door aanvragen die door de Minister op grond van hun merites toegewezen zouden worden, dan zullen de aanvragen die relatief het laagste 'scoren' in de rangschikking (en die dus lager op de lijst staan) en die ervoor zorgen dat het beschikbare uitkeringsplafond wordt overschreden, worden afgewezen.

Artikel 4 De aanvraag

Het eerste lid bevat een delegatiegrondslag om bij ministeriële regeling aanvraagtijdvakken te kunnen vaststellen. Dit houdt in dat er in de ministeriële regeling een datum of data worden vastgesteld, waarop een volledige aanvraag uiterlijk ingediend moet zijn, om in behandeling te worden genomen op het moment van het sluiten van het aanvraagtijdvak. Op grond van het zesde lid beslist de Minister binnen 12 weken vanaf die datum op de aanvraag. Ter voorbeeld: het is dus mogelijk om een aanvraag meerdere weken voorafgaand aan de datum van het sluiten van het aanvraagtijdvak in te dienen. De beslistermijn van 12 weken begint dan echter nog niet te lopen. Die beslistermijn begint pas te lopen vanaf de bij ministeriële regeling bepaalde datum van sluiting van het tijdvak.

Voor deze vorm is gekozen om de aanvragen integraal te kunnen behandelen en een goede rangschikking te kunnen opstellen, in tegenstelling tot een systeem waarbij een beslistermijn gaat lopen vanaf het moment van indienen van de aanvraag, waarbij er telkens op verschillende momenten beslist zou moeten worden, afhankelijk van wanneer de aanvragen worden ingediend.

Het tweede lid bevat de indieningseisen met de onderdelen waaruit een aanvraag van een gemeente ten minste moet bestaan. Als één of meerdere van de hier gevraagde gegevens niet wordt aangeleverd bij de aanvraag, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. Dat is geregeld in het vierde lid, waaruit blijkt dat de Minister alleen de volledige aanvragen beoordeelt. De indieningseisen worden hier per onderdeel toegelicht:

- a. In de aanvraag dient te worden ingegaan op de vormgeving van het project, door het omschrijven van de geplande activiteiten, de partijen die de activiteiten organiseren en uitvoeren en de wijze waarop dit bijdraagt aan het doel van de Woningbouwimpuls. Op grond van onderdeel a moet kwalitatief en kwantitatief worden omschreven op welke wijze het project voldoet aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 2. Inclusief eventuele faseringen, en beschrijving welke fase betrekking heeft op de aanvraag voor een specifieke uitkering.
- b. De haalbaarheidsstudie (of businesscase) brengt onder meer de publiek onrendabele top in beeld en de onderbouwing daarvan. Zie ook de toelichting bij artikel 2, derde lid: de specifieke uitkering bedraagt niet hoger dan de publiek onrendabele top minus de substantiële financiële bijdrage van betrokkenen. Daarbij zij opgemerkt dat een substantiële financiële bijdrage van betrokken partijen onderdeel is van de weigeringsgronden in artikel 5, tweede lid. De businesscase wordt gevalideerd door een pool van onafhankelijke experts. De spelregels en de manier van validatie worden geregeld in de ministeriele regeling.
- c. Een kwalitatieve en kwantitatieve omschrijving van de maatregelen, inclusief de directe en indirecte bouw van het aantal netto extra betaalbare woningen. Tevens beschrijving van de betrokken partijen bij de voorbereiding, uitvoering en realisatie van de maatregelen.
- d. Een begroting met een raming van de kosten per maatregel, inclusief onderbouwing.
- e. De verwachte begin- en einddatum van de activiteiten dient ter beoordeling of voldaan is aan de voorwaarde van artikel 2, eerste lid, onder b: in hoeverre een project binnen

- afzienbare tijd gerealiseerd kan worden. De verwachte begindatum betreft de eerste paal in de grond, en einddatum de oplevering van de betaalbare woningen.
- f. Een blijk van regionaal draagvlak middels een steunverklaring van een provincie. Met deze steunverklaring geeft de provincie uitdrukking aan de regionale prioritering en het regionale draagvlak van het project. Indien het project zich bevindt in een woondealregio³, is het van belang dat de provincie het regionale draagvlak voor het project binnen de woondealregio borgt. Zo wordt onder meer uitdrukking gegeven dat de aanvraag past binnen de regionale afspraken die gerelateerd zijn aan de woningbouw. De steunverklaring is tevens toegelicht in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 2, eerste lid, onderdeel e.

In het derde lid is een delegatiegrondslag opgenomen om nadere regels te stellen over de aanvraag en over de beoordeling van de gegevens uit de aanvraag.

Uit het vierde lid blijkt dat de Minister enkel volledige aanvragen beoordeelt. Dit houdt in dat een aanvraag alle in het tweede lid genoemde gegevens en bescheiden moet bevatten. Zo niet, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. Tevens is in het vierde lid bepaald dat de Minister een rangschikking opstelt van alle aanvragen die in een tijdvak zijn vastgesteld. Voor een nadere toelichting op de rangschikking en de relevantie daarvan in relatie met het bereiken van het beschikbare uitkeringsplafond zie de toelichting bij artikel 3, tweede lid.

In het vijfde lid is bepaald dat die rangschikking wordt opgesteld op grond van regels die worden gesteld bij ministeriële regeling.

In het zesde lid is de beslistermijn voor de Minister geregeld. De Minister kan pas beslissen op de aanvraag, nadat de toetsingscommissie advies heeft uitgebracht. Zie voor een toelichting op de aanvraagtijdvakken de toelichting bij het eerste lid. Op grond van artikel 6, derde lid, brengt de commissie advies uit aan de Minister binnen 6 weken na het sluiten van het aanvraagtijdvak.

Artikel 5 Weigeringsgronden

In artikel 5 zijn de weigeringsgronden (of afwijzingsgronden) bepaald. Een aanvraag wordt afgewezen door de Minister als het project uit de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden uit artikel 2. In het tweede lid zijn criteria opgenomen op grond waarvan het project en de aanvraag inhoudelijk geweigerd worden. Deze criteria zijn hier nog algemeen geformuleerd. Op grond van het derde lid zullen ze in de ministeriële regeling nader worden uitgewerkt.

- a. Afgewogen wordt in hoeverre de gevraagde specifieke uitkering proportioneel is ten opzichte van het regionale woningtekort en -behoefte, en in hoeverre het project met zo min mogelijk middelen bijdraagt aan de bouw van zoveel mogelijk betaalbare woningen.
- b. Gezien het landsbrede woningtekort en woningbehoefte is het onwenselijk als de specifieke uitkeringen zich concentreren in een bepaalde regio of bepaalde regio's. De Minister ziet daarom toe op een voldoende spreiding van middelen over de verschillende regio's.
- c. De cofinanciering van de onrendabele top door de bij het project betrokken partijen is een vereiste voor een specifieke uitkering.
- d. Er wordt beoordeeld of een of meer van de gegevens en bescheiden uit de aanvraag van onvoldoende kwaliteit zijn.
- e. Onderdeel e bevat een weigeringsgrond in het geval de aanvraag onvoldoende informatie bevat om een beoordeling te kunnen maken over de bijdrage van de aanvraag aan het doel van dit besluit, zoals genoemd in artikel 2, eerste lid. Overigens kan de Minister op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht ook besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen in een dergelijk geval, mits de aanvrager de gelegenheid heeft gehad de aanvraag binnen een door de Minister gestelde termijn aan te vullen.
- f. Zie voor een nadere toelichting over onderdeel f, de weigeringsgrond met betrekking tot het overschrijden van het uitkeringsplafond, de toelichting bij artikel 3, tweede lid.

Artikel 6 Instelling toetsingscommissie

In dit artikel is de toetsingscommissie ingesteld. De toetsingscommissie, bestaande uit technische experts, toetst vervolgens de voorstellen aan de voorwaarden voor een Rijksbijdrage (of specifieke uitkering). De toetsingscommissie maakt een weging van de aanvraag op basis van de beoordelingscriteria die in een ministeriële regeling worden uitgewerkt, om tot een advies voor de

³ Het betreft de volgende vijf woondealregio's, met daarbij de datum van de ondertekening van de woondeals: Stad Groningen (9 januari 2019), Regio Eindhoven (7 maart 2019), Zuidelijke Randstad (3 juni 2019), Regio Utrecht (24 juni 2019), Metropoolregio Amsterdam (5 juli 2019).

Minister te komen in welke mate het project voldoet aan de doelstellingen van dit besluit verwoord in artikel 2.

De toetsingscommissie kan de Minister adviseren dat een projectvoorstel van voldoende kwaliteit is en met een positief advies aandragen bij de Minister voor een Rijksbijdrage. De commissie kan zo nodig de gemeente om nadere informatie vragen. Ook kan de toetsingscommissie, indien blijkt uit de beoordelingscriteria, een negatief advies aandragen bij de Minister. De Minister zal dat advies in de meeste gevallen opvolgen, maar heeft ook de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken.

Op grond van het vierde lid houdt de commissie de voorbereidende stukken ter beschikking voor de Minister. Het protocol dat de Minister vaststelt op grond van artikel 7, eerste lid, geeft kaders voor welke stukken dat zijn.

Het vijfde lid bevat een delegatiegrondslag om bij ministeriële regeling de nadere invulling van de commissie, waaronder de ledensamenstelling, te regelen.

Artikel 7 Toetsing door de commissie

De Minister stelt op grond van artikel 7, eerste lid, een protocol vast omtrent de wijze waarop de commissie voorgelegde aanvragen toetst en weegt. Het protocol bevat met name procedurele handvatten. De commissie behoudt volledig haar beoordelingsvrijheid en adviseert onafhankelijk van de Minister.

Als de commissie informatie mist om een goede beoordeling te kunnen maken, dan kan zij op grond van het tweede lid de indiener om nadere informatie verzoeken omtrent de indieningsgegevens.

Artikel 8

Artikel 8 regelt dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die een specifieke uitkering heeft ontvangen op verzoek de Minister van informatie dient te voorzien over de voortgang van het project waar de specifieke uitkering voor is verstrekt. De Minister kan tevens om periodieke informatie verzoeken. De gevraagde informatie kan bestaan uit een jaarlijkse rapportage over de voortgang van het project, dat mede wordt gefinancierd met de specifieke uitkering, en indien gewenst aanvullende ad hoc informatie.

Artikel 9

Het eerste lid regelt dat artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing is. In dat artikel is geregeld dat het college van burgemeesters en wethouders op uiterlijk 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar de in dat artikel bedoelde verantwoordingsinformatie naar de Minister stuurt. Dit betreft dus elk begrotingsjaar dat de gemeente geld verkregen uit de specifieke uitkering op de gemeentelijke begroting heeft staan. De verplichting blijft bestaan zo lang het project nog niet is afgerond en er nog middelen uit de specifieke uitkering worden aangewend.

In het tweede lid is geregeld dat de Minister het niet of onrechtmatig bestede deel van de uitkering kan terugvorderen, als uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed. Mocht een dergelijk geval zich voordoen, dan zal met oog voor alle omstandigheden van het geval worden besloten of en in welke mate terugvordering in de rede ligt.

Het derde lid bevat een facultatieve delegatiegrondslag op grond waarvan nadere regels kunnen worden gesteld over de verantwoording en de terugvordering van de uitkering.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer