

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetiak.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

Het kabinet zet via verschillende wegen (financieel) in op de versnelling van de woningbouw en het wegwerken van het woningtekort. Goede en betaalbare huisvesting staat voor mensen met lage inkomens en mensen met een bijzondere woonbehoefte, ook wel bekend als aandachtsgroepen, daarbij bijzonder onder druk. Naast de bestaande inzet voor deze aandachtsgroepen via lopende programma's, heeft het kabinet bovenop de eerder toegekende 50 miljoen euro voor deze doelgroep in het jaar 2020, nogmaals 50 miljoen euro vrijgemaakt in 2021 voor de huisvesting voor aandachtsgroepen voor projecten die anders niet van de grond zouden komen, of met een bijdrage versneld gerealiseerd kunnen worden.

2. Wie zijn betrokken?

Uiteraard treft de regeling allereerst de aandachtsgroepen zelf, gezien het geld uitgegeven zal worden aan de totstandkoming van woonplekken voor deze groepen. Hierbij gaat het om arbeidsmigranten, studenten, statushouders, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en overige spoedzoekers. Zij zijn niet direct betrokken bij de totstandkoming van de regeling. De primaire verantwoordelijkheid voor huisvesting van deze groepen ligt bij gemeenten. De middelen uit deze regeling worden daarom ook (middels een specifieke uitkering) aan gemeenten verstrekt. We gaan er vanuit dat gemeenten in de aan te dragen initiatieven rekening houden met de (woon)wensen en eisen voor de verschillende groepen. Bij het opstellen van de regeling zijn daarom VNG en IPO betrokken geweest. Ook loopt er intensief contact met RVO voor de uitvoering van de regeling. Verder zijn corporaties en marktpartijen die zich inzetten voor de huisvesting voor deze groepen belanghebbend. Het geld kan immers gaan naar projecten waar zij bij betrokken zijn.

3. Wat is het probleem?

Goede en betaalbare huisvesting staat voor mensen met lage inkomens en mensen met een bijzondere woonbehoefte, ook wel bekend als aandachtsgroepen, nog meer onder druk op een toch al krappe woningmarkt. De coronacrisis heeft deze situatie des te nijpender gemaakt. Aandachtsgroepen op de woningmarkt, zoals arbeidsmigranten, studenten, statushouders, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en overige spoedzoekers hebben veel moeite met het vinden van betaalbare woonruimte en leven geregeld in onwenselijke omstandigheden. Tegelijkertijd komt de bouw van woningen voor deze doelgroepen niet makkelijk van de grond vanwege vraagstukken rondom draagvlak onder bewoners, de behoefte aan voorzieningen in de buurt zoals zorg/begeleiding en financiële haalbaarheid van de woonoplossing.

4. Wat is het doel?

Met de regeling wordt een financiële bijdrage gegeven aan gemeenten middels een specifieke uitkering. Gemeenten (en corporaties) spelen een belangrijke rol in de realisatie van betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Gemeenten moeten (financiële)keuzes maken in gebiedsontwikkelingen en andere stedelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk worden hierdoor onvoldoende woningen voor aandachtsgroepen gebouwd en komen ze onvoldoende terug in bestaande plannen. Dit kan verschillende oorzaken hebben, zoals andere programmeringskeuzes, draagvlak van bewoners, en financiële afwegingen. Met deze regeling

worden gemeenten geholpen om projecten voor aandachtsgroepen een impuls te geven die anders niet van de grond zouden komen, betaalbaarder en sneller te realiseren.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Zonder extra middelen voor de huisvesting van aandachtsgroepen bestaat de kans dat zij niet bediend worden via het reguliere aanbod of er geen passende huisvesting is. De groep aandachtsgroepen lijkt te groeien, denk bijvoorbeeld aan het aantal dak- en thuislozen. Het lukt de markt en gemeenten niet om in voldoende aantallen en voldoende snelheid een huisvestingsoplossing te verzorgen met lage huren, geschikt voor de doelgroep.

6. Wat is het beste instrument?

Met de ministeriele regeling wordt de juridische basis gevormd voor specifieke uitkeringen aan gemeenten ter financiering van een deel van het tekort van een project voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Er is gekozen voor een specifieke uitkering om te borgen dat de middelen daadwerkelijk naar het gestelde doel gaan en om goede monitoring hierop mogelijk te maken. Om effectiviteit en doelmatigheid te borgen worden aanvragen alleen in behandeling genomen, die aan de volgende eisen voldoen:

- Het moet gaan om projecten bestemd voor aandachtsgroepen voor minstens 10 jaar;
- Waarvoor binnen twee jaar onomkeerbare stappen zijn gezet;
- Waarvoor nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd;
- Die binnen vijf jaar gerealiseerd zijn;
- Die voldoen aan de eisen voor de maximale huurprijs voor ten minste de komende tien jaar. Waar het woonruimte betreft, is de maximale huurprijs gelijk aan de aftoppingsgrens binnen de huurtoeslag. Ook mag deze niet hoger zijn dan is toegestaan op grond van het woningwaarderingstelsel, en mag het maximale huurverhogingspercentage niet hoger liggen dan toegestaan voor een dergelijke woning in de gereguleerde sector. Zo bevordert deze regeling alleen de bouw van sociale huurwoningen, niet van vrije sector huurwoningen. Waar het logies betreft, is gekozen voor een maximum huurprijs van 100 euro per week. Deze prijs is gebaseerd op de uitzondering in de Wet Aanpak Schijnconstructies, waarin is geregeld dat men de huur van een werknemer mag inhouden op het loon onder bepaalde voorwaarden. Een van die voorwaarden is dat het moet gaan om maximaal 25% inhouding op het wettelijk minimumloon. Wanneer een werknemer van 21+ het minimumloon verdient op een fulltime werkweek komt 25% daarvan uit op ongeveer 100 euro. Ook volgt uit een eerder verrichte verkenning van Platform31 uit 2013 dat de gemiddelde huurprijs per week op 98 euro lag.¹

Nadat een aanvraag is ingediend zal deze op volledigheid worden getoetst door de RVO. RVO zal de ingediende voorstellen toetsen aan de voorwaarden voor een Rijksbijdrage zoals opgenomen in deze regeling.

Ten minste één keer per jaar rapporteert de gemeente conform de Financiële verhoudingswet over de rechtmatigheid van bestedingen waarvoor een specifieke uitkering is verstrekt (via de SiSa-verantwoording). 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. 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 (dat deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen.

¹ <https://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2016/10/verkenning-huisvestingsmodellen-arbeidsmigranten-Zundert-Platform31-juli-2013.pdf>.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Gevolgen voor burgers en bedrijven

Gemeenten hebben het voortouw om te komen tot aanvragen voor het de regeling. Burgers spelen geen directe rol binnen de regeling, aandachtsgroepen ondervinden baten bij door het realiseren van voor hen bestemde huisvesting. Ook bedrijven spelen geen directe rol binnen de regeling. Marktpartijen kunnen wel baten ondervinden wanneer de gelden worden besteed aan een van de eigen projecten.

Uiteraard zijn de gebruikelijke inspraakprocedures wel van toepassing bij de projecten.

Met de ministeriele regeling wordt de juridische basis gevormd voor specifieke uitkeringen aan gemeenten ter financiering van een deel van het tekort van de huisvesting van aandachtsgroepen.

Milieueffecten

Er zijn twee vormen van impact op het milieu te voorzien. Enerzijds is er kortdurende impact op de directe leefomgeving mogelijk gedurende werkzaamheden van het project of aanpassingen in de openbare ruimte. Hiervoor geldt de reguliere bouw wet- en regelgeving.

Budgettaire dekking

Budgettaire dekking is door het kabinet gevonden binnen de woningbouwimpuls.