

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 655

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 24 juni 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 31 maart 2020 houdende antwoorden op het schriftelijk overleg over contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 639).

De vragen en opmerkingen zijn op 2 juni 2020 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 22 juni 2020 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

I. Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

De leden van de **VVD-fractie** hebben met belangstelling kennisgenomen van antwoorden op vragen vanuit de commissie over contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020 Zij hebben hierbij meerdere vragen.

Reservering

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat er sprake is van een reservering vanuit de woningbouwimpuls van 60 miljoen euro voor de gemeente Utrecht. Deze leden lezen ook dat er geen sprake is van verdere voorgenomen reserveringen. Zij vragen de Minister in hoeverre zij dit eerlijk vindt voor andere gemeenten dan Utrecht.

Selectiecriteria

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat uit eerste inventarisatie blijkt dat met de grens van 500 woningen ruim voldoende projecten in aanmerking komen, in kleinere en grotere gemeenten, binnen- en buitenstedelijk, binnen en buiten de Randstad. Deze leden vragen zich af of de Minister de gegevens van deze inventarisatie met de Kamer kan delen doormiddel van een heatmap over de Nederlandse kaart. Zij vragen daarbij specifiek inzicht in de regionale spreiding.

De leden van de VVD-fractie lezen ook dat de ondergrens van 500 woningen in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 wordt veranderd in «een substantieel aantal woningen». Vervolgens lezen deze leden dat in de Regeling woningbouwimpuls 2020 weer een grens van 500 wordt opgenomen. Zij constateren dat er feitelijk geen verandering is en de grens van 500 woningen leidend blijft. Zij zouden graag zien dat «een substantieel aantal woningen» leidend blijft zonder dit in aantallen te specificeren en vragen de Minister om hierop te reflecteren.

De leden van de VVD-fractie zien in de beantwoording dat de woningbouwimpuls bedoeld is voor projecten waarvan de bouw binnen 3 kalenderjaren na toekenning van de bijdrage kan starten. Zij zien dit als projecten die al ver gevorderd zijn. Als het project verder gevorderd is, is het ook moeilijker om grote aanpassingen aan het plan te doen zonder dat dit tot vertraging leidt. Zij vragen de Minister of de conclusie klopt dat met de woningbouwimpuls projecten bijna niet uitgebreid kunnen worden en dat het dus simpelweg gaat om extra geld voor bestaande projecten. De leden van de VVD-fractie willen dat het geld van de woningbouwimpuls gebruikt wordt om ervoor te zorgen dat projecten meer woningen realiseren dan dat zij zouden doen zonder de impuls.

Toetsingscommissie

De leden van de VVD-fractie zien in de beantwoording van de Minister onvoldoende hoe de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie gewaarborgd wordt. Graag zien zij dat de Minister hier nader op in gaat. Deze leden denken bijvoorbeeld aan regionale diversiteit in de commissie.

Mobiliteit

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de Minister bij een aanvraag verwacht dat gemeenten motiveren waarom opgevoerde investeringen in onder meer de openbare ruimte en mobiliteit voor woningbouw noodzakelijk zijn. De leden van de VVD-fractie zouden graag zien dat de Minister nader uitlegt wanneer zij investeringen in mobiliteit voor woningbouw noodzakelijk vindt. De leden van de VVD-fractie willen

daarbij benadrukken dat voor optimale mobiliteit een mix nodig is van autoverkeer en openbaar vervoer. De leden van de VVD-fractie zouden daarom ook graag zien dat geld vanuit de woningbouwimpuls wordt gebruikt om de optimale mix in te zetten en niet om juist één onderdeel vanuit mobiliteit onmogelijk te maken.

Voorhang

De leden van de VVD-fractie zijn verbaasd dat op de valreep is besloten om in plaats van een voorhangprocedure voor een nahangprocedure te kiezen. Tot slot vragen de leden of de Minister zoals afgesproken voor een voorhangprocedure wil kiezen.

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennis genomen van de antwoorden op vragen vanuit de commissie over contouren Besluit Woningbouwimpuls 2020. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie zouden graag zien dat doelgroepen zoals starters en middeninkomens meer prioriteit krijgen. Nu ontbreekt het aan een mogelijkheid de middelen daarvoor expliciet in te zetten. Zeker in regio's waar een aantoonbaar tekort is een specifieke huisvesting van die doelgroepen, zouden de beschikbare financiële middelen doelgerichter ingezet moeten kunnen worden, zo menen zij. De leden van de CDA-fractie vragen of de toetsingscommissie daarbij een rol kan spelen.

De leden van de CDA-fractie lezen dat het voornemen bestaat om € 60 mln. uit de woningbouwimpuls te reserveren ten behoeve van de MIRT-verkenning OV en wonen in de regio Utrecht om zo de bouw van 9 duizend extra woningen mogelijk te maken. Deze leden vragen wat de criteria en afwegingen voor dat voornemen zijn en hoe zich dat verhoudt met andere woningbouwplannen die een relatie met het MIRT kennen. Wordt hierdoor geld dat voor woningbouw bedoeld is niet oneigenlijk ingezet om een tekort in het MIRT aan te vullen? Wat maakt de situatie in Utrecht zo bijzonder dat deze reservering gerechtvaardigd is, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe het criterium dat gemeenten moeten aantonen dat zij het beschikbare instrumentarium om kosten op marktpartijen te verhalen maximaal hebben benut, wordt beoordeeld en door wie? Gaat de Toetsingscommissie daar een rol bij spelen?

De leden van CDA waarderen het dat met de impuls geen nader onderscheid wordt gemaakt tussen binnen- of buitenstedelijk bouwen. Zij delen de visie dat het vooral van belang is dat er sneller meer betaalbare woningen worden gebouwd, en dat gemeenten voldoende concrete plannen hebben. Omdat binnenstedelijke gebiedsontwikkeling grotere gemeentelijke investeringen vergen om deze geschikt te maken voor woningbouw, ligt een groter beroep op de impuls voor buitenstedelijke projecten in het verschiet, zo menen zij.

De leden van de **D66-fractie** constateren dat de harde ondergrens van 500 woningen uit het besluit van de impuls zijn gehaald, maar in de regeling nog zal blijven bestaan. Deze leden vragen wat dit voor een gevolg heeft in de praktijk, en of op deze wijze ook projecten van 500 woningen in aanmerking kunnen komen voor de bouwimpuls? Deze leden vragen wanneer in een regeling de minimale aantallen makkelijker aan te passen zijn, op basis van welke criteria dit plaats kan vinden? Daarnaast vragen zij of er tussentijdse evaluaties zijn gepland?

De leden van de D66-fractie constateren dat er binnenkort meer duidelijkheid wordt verstrekt over de samenstelling van de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls. Deze leden vragen daarbij op welke termijn deze duidelijkheid wordt verwacht en op basis waarvan de commissie tot een totaalscore van noodzakelijkheid van een aanvraag gaat komen?

De leden van de D66-fractie constateren content dat er met de impuls wordt beoogd 65.000 betaalbare woningen te realiseren. Deze leden vragen op welke wijze wordt gemonitord of de instrumenten om deze woningen betaalbaar te houden afdoende zijn? Gaat de Minister monitoren of het instrumentarium om woningen goedkoop of middenhuur te houden afdoende is?

De leden van de D66-fractie constateren dat de impuls wordt gericht op projecten die binnen drie jaar kunnen worden opgestart. Zij vragen hoe met deze werkwijze voorkomen wordt dat er met name projecten worden gefinancierd die zonder steun ook van de grond waren gekomen?

De leden van de D66-fractie vragen of er nader in kan worden gegaan op de weigeringsgrond van onvoldoende spreiding. Zij vragen in hoeverre deze weigeringsgrond rijmt met het doel om zo veel als mogelijk nieuwe woningen te realiseren met de impuls.

De leden van de D66-fractie constateren dat er middels een provinciale steunverklaring regionaal draagvlak aangetoond moet kunnen worden. Deze leden vragen wat de weging is tussen deze voorwaarde en bijvoorbeeld de suggestie van de nog in te stellen toetsingscommissie in de beslissing ergens wel of niet tot bouw vanuit de impuls over te gaan?

De leden van de **fractie van GroenLinks** hebben met interesse kennisgenomen van de antwoorden van de Minister op de vragen over contouren Besluit Woningbouwimpuls. Deze leden hebben nog enkele aanvullende vragen die zij graag aan de Minister zouden willen voorleggen.

De Minister geeft in haar reactie op de vragen van onder andere de fractie van GroenLinks over de doelgroepen die bereikt zouden moeten worden met de woningbouwimpuls aan dat veel doelgroepen belangrijk zijn. Deze leden zouden evenwel een nadere toelichting van de Minister ontvangen hoe specifiek gezorgd gaat worden dat de middelen van de woningbouwimpuls zo ingezet worden dat de doelgroepen die het nu het lastigst hebben op de woningmarkt het meest geholpen zullen worden met deze impuls. Uit de beantwoording is, volgens de leden van de fractie van GroenLinks, nu nog onvoldoende helder hoe dit zal worden geborgd.

De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag de stand van zaken met betrekking tot de samenstelling van de toetsingscommissie vernemen.

In de beantwoording, zo lezen de leden van de fractie van GroenLinks, omschrijft de Minister de definitie van betaalbare woning als volgt: koopwoningen met een prijs tot de NHG-kostengrens, middenhuurwoningen tot 1.000 euro en sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Betekent dit, zo vragen de aan het woord zijnde leden, dat middenhuurwoningen tot 1.000 euro die jaarlijks een huurverhoging van 5 procent of misschien wel een hoger percentage ook behoren tot de definitie van betaalbare woning? De leden van de fractie van GroenLinks zijn van mening dat bij het bepalen van een definitie van een betaalbare woning niet alleen naar een aanvangshuur zou moeten worden gekeken, maar ook naar de inhoud van de overeenkomst ten aanzien van de jaarlijkse

huurverhoging. Deelt de Minister deze opvatting? Zo ja, is zij bereid om hier in het Besluit ook eisen over op te nemen? Zo nee, waarom niet? Voorts op dit punt zijn de leden van de fractie van GroenLinks benieuwd naar de reactie van de Minister op het volgende: de woningbouwimpuls is bedoeld om als vliegwiel te dienen om de realisatie van meer woningen te stimuleren. Is het dan niet vreemd dat slechts 50 procent van de woningen waarvoor een aanvraag kan worden gedaan «betaalbaar» moet zijn? Deelt de Minister de opvatting van de aan het woord zijnde leden dat het niet goed uit te leggen is dat via de woningbouwimpuls gemeenschapsgeld wordt besteed aan «niet-betalbare» woningen? Is de Minister bereid om nog eens goed naar de definitie en het doel van de regeling te kijken zodat het beschikbare budget zo maximaal mogelijk kan worden ingezet om betaalbare woningen te realiseren? Zo nee, waarom niet?

Tot slot zijn de leden van de fractie van GroenLinks benieuwd naar de planning ten aanzien van de wetsvoorstellen over huur en inkomensgrenzen en de herziening van de Woningwet (n.a.v. de evaluatie). Kan de Minister aangeven wanneer deze voorstellen naar de Kamer komen en waarom het langer duurt dan tot nu toe de bedoeling was?

De leden van de **PvdA-fractie** hebben kennis genomen van de antwoorden op vragen van de commissie over contouren Besluit Woningbouwimpuls. Daarover hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie maken zich grote zorgen over de positie van jongeren, singles en middeninkomens, die moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden. Zij constateren dat de regering schrijft dat gemeenten zoeken naar oplossingen voor deze groepen. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering deze «zoektocht» nader toe te lichten. Welke wensen hebben gemeenten, welke instrumentarium is daarvoor nodig, en welke rol kan de regering daarin spelen? Voorts vragen zij of de regering met de PvdA-fractie van mening dat is dat het regeringsvoornemen tot verlaging van de maximale inkomensgrens voor singles voor sociale huurwoningen ertoe leidt dat leraren, agenten en verpleegkundigen moeilijker een betaalbare woning kunnen vinden.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat in de voorjaarsnota is besloten de middelen voor de woningbouwimpuls van 2020 naar 2021 te schuiven. Tegelijkertijd constateren de leden van de PvdA-fractie dat de regering schrijft dat het belang van deze financiële impuls is toegenomen door de onzekerheid die de coronacrisis heeft veroorzaakt. De leden van de PvdA-fractie vragen hoe het toegenomen belang zich verhoudt tot het besluit de middelen te verplaatsen naar 2021.

De leden van de PvdA-fractie maken zich grote zorgen over de gevolgen van de economische crisis voor de nieuwbouw van betaalbare woningen. Zij constateren dat de regering met de woningbouwimpuls erkende dat er reeds voor de crisis een grote woningnood was, maar zien tegelijkertijd dat de regering volhardt in de weigering om substantiële maatregelen te treffen om de gevolgen voor de bouw te bestrijden. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering derhalve of het mogelijk is meer budget voor de woningbouwimpuls te bestemmen, en de aanvraagtermijnen te verlengen. Is de regering bereid dat te doen indien het voorgenomen aantal van 65.000 extra woningen niet wordt gerealiseerd? Voorts vragen deze leden of de regering bereid is de verhuurderheffing af te schaffen gedurende twee jaar, en zo nee, waarom niet? Kan de regering herbevestigen dat met een verlaging van 100 mln. euro 15.000 extra betaalbare woningen zouden kunnen worden gebouwd?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering te verantwoorden waarom tijdens het wetgevingsoverleg over de verhuurderheffing de Kamer niet werd geïnformeerd over nieuwe maatregelen, terwijl de media vlak daarna wel werden geïnformeerd. Waarom was het niet mogelijk de Kamer te informeren over beleidsvoornemens toen daarom werd gevraagd?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat Woondeal-regio's voorrang krijgen bij het toekennen van middelen. Zij vragen de regering middels objectieve criteria te onderbouwen waarom deze Woondeals voor deze regio's zijn afgesproken. Voorts vragen zij op welk moment de Kamer over deze objectieve criteria is geïnformeerd, nu blijkt dat het afsluiten van een woondeal het toekennen van middelen bevordert?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering schrijft dat gemeenten lagere grenzen kunnen vaststellen voor de definitie van betaalbare huur- en koopwoningen. De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze gemeenten dit kunnen doen. De leden van de PvdA-fractie zijn namelijk van mening dat een huurprijs van 1.000 euro per maand voor veel gezinnen niet betaalbaar is. Zij vragen de regering daarop te reflecteren. Voorts vragen zij hoeveel gemeenten dit doen, en welke grenzen zij hanteren. De leden van de PvdA-fractie vragen bovendien waarom de regering niet afdwingt dat tenminste 30 procent van het aantal nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen zijn.

Tot slot vragen de leden van de PvdA-fractie waarom het hanteren van een antispeculatiebeding, of andere maatregelen om de betaalbaarheid langdurig te borgen, niet als voorwaarde wordt gesteld. De leden van de PvdA-fractie zouden graag zien dat voorkomen wordt dat beleggers betaalbare woningen opkopen om vervolgens te verhuren tegen hoge huren.

II. Reactie van de Minister

Inleiding

Meerdere fracties hebben aanvullende vragen gesteld over reserveringen van de middelen van de woningbouwimpuls, de ondergrens van 500 woningen, versneld bouwen, de definitie van betaalbare woningen, de doelgroepen van de woningbouwimpuls, de toetsingscommissie en de middelen van de woningbouwimpuls. De vragen zijn per onderwerp geclusterd en ik begin met de beantwoording van deze vragen. De resterende vragen beantwoord ik per fractie. Daarnaast hebben enkele fracties vragen gesteld die niet over de woningbouwimpuls gaan, deze beantwoord ik als laatst.

Beantwoording vragen over reservering middelen woningbouwimpuls

De leden van VVD en CDA hebben vragen gesteld over reservering van middelen van de woningbouwimpuls voor de gemeente Utrecht en het voornemen om de middelen te reserveren ten behoeve van de MIRT-verkenningen. Ook vragen zij of de reservering gerechtvaardigd is ten opzichte van andere gemeenten.

In de woondeal regio Utrecht zijn afspraken gemaakt over versnellingslocaties voor de woningbouw. In de regio Utrecht was sprake van een mooie koppelkans waardoor het mogelijk is om veel extra woningen te realiseren. De timing met het Bestuurlijk Overleg MIRT maakte een hefboomeffect mogelijk, waarbij niet alleen middelen van de woningbouw

wimpuls, maar ook van het Infrastructuurfonds, de gemeente en de provincie bij elkaar kwamen.

Door de MIRT-verkenning voor Utrecht Zuid-West komt een pakket aan maatregelen in beeld waardoor er binnen een aantal van de versnelingslocaties een verdere verdichting kan plaatsvinden. Hierdoor kunnen er ruim 9 duizend extra woningen gebouwd worden. Op dat moment waren de voorwaarden van de woningbouwimpuls nog niet uitgewerkt en kon de regio nog geen aanvraag voor de woningbouwimpuls indienen. Daarom is toen voornemen uitgesproken om een reservering van € 60 mln. te maken binnen de woningbouwimpuls. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat een aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en procedures van de woningbouwimpuls. De regio is nu bezig met het uitwerken van de onderliggende businesscases voor de woningbouwlocaties. De beoordeling van deze aanvraag geschiedt op dezelfde voorwaarden en conform hetzelfde proces als aanvragen van andere gemeenten. Daarbij is er geen sprake van een voorrangpositie van Utrecht.

Inmiddels zijn alle voorwaarden en het proces van de woningbouwimpuls uitgewerkt en gepubliceerd. Daarmee is het voor alle gemeenten duidelijk hoe hier in toekomstige situaties mee omgegaan zal worden. In de toelichting van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 is daarnaast ook toegelicht wat de relatie is tussen de woningbouwimpuls en het MIRT en daarmee samenhangend het Infrastructuurfonds.

Beantwoording vragen over de reikwijdte van de woningbouwimpuls

De leden van de VVD en D66 hebben vragen gesteld over de ondergrens van 500 woningen. Zij vragen om de eerste inventarisatie aan projecten inzichtelijk te maken, om geen aantallen te noemen als ondergrens en als voorwaarde «een substantieel aantal woningen» aan te houden. Daarnaast vragen zij naar de criteria om de grens aan te passen en tussentijdse evaluaties.

De afgelopen periode zijn er bijna 50 impulskamers gehouden. Dit zijn gesprekken tussen een gemeente, leden van het expertteam woningbouw en ambtenaren van mijn ministerie. Deze gesprekken hadden tot doel om de gemeenten op weg te helpen met de aanvraag en onduidelijkheden over de voorwaarden weg te nemen. Deze gesprekken waren met name gericht op gemeenten die een aanvraag voor het eerste tijdvak voorbereiden. In onderstaand overzicht is per landsdeel te zien hoeveel gemeenten hebben deelgenomen aan de impulskamers. Een nadere specificatie van de gemeenten kan op dit moment niet gegeven worden, omdat publicatie gevoelig kan liggen vanwege lopende onderhandelingen tussen gemeenten en marktpartijen.

Landsdeel	Aantal impulskamers
Noord (Drenthe, Friesland en Groningen)	2
Oost (Gelderland en Overijssel)	7
Noordwest (Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	14
Zuidwest (Zeeland en Zuid-Holland)	15
Zuid (Limburg en Noord-Brabant)	9

De grens van 500 woningen is gekozen, omdat de beschikbare middelen schaars zijn. Een miljard is in de woningbouw snel besteed. Door aan de voorkant selectief te zijn op het aantal woningen komen grotere en vaak ook complexere locaties, waarbij sprake is van stapeling van verschillende publieke maatregelen die nodig zijn om tot ontwikkeling te komen, in

beeld die zonder additionele bijdrage van de rijksoverheid niet of pas veel later tot ontwikkeling zouden komen. Het zijn juist dit type locaties die een grote bijdrage kunnen leveren aan het vergroten en versnellen van de bouw van betaalbare woningen en die een efficiënte bijdrage aan het inlopen van het woningtekort geven.

De ondergrens van 500 woningen per aanvraag is overgeheveld van het Besluit naar de Regeling Woningbouwimpuls. Hiermee is het eenvoudiger om, indien dat in de toekomst wenselijk mocht blijken, de ondergrens aan te passen. In het nader rapport is aangegeven dat er na een jaar geëvalueerd zal worden of de woningbouwimpuls het juiste bereik heeft. Hierbij wordt zowel naar de ondergrens als naar het type locaties (binnen-, buitenstedelijk, transformatie) gekeken.¹ Indien de uitkomsten van de evaluatie hier aanleiding toe geven kan de ondergrens aangepast worden.

Het niet kwantificeren van de ondergrens en daarmee de bepaling beperken tot «een substantieel aantal» is niet uitvoerbaar. Dit staat namelijk op gespannen voet met de rechtszekerheid van aanvragers. Er moet namelijk een transparante definitie zijn wat onder een substantieel aantal wordt verstaan. Anders kan het leiden tot subjectiviteit in de beoordeling. Er is dan immers geen maatstaf bepaald voor wat substantieel is.

Beantwoording vragen over versneld bouwen

De leden van de VVD merken op dat de bouw van woningen binnen drie kalenderjaren na toekenning moet beginnen, dat dit betekent dat deze projecten al ver gevorderd zijn en dat er daardoor minder ruimte is om plannen aan te passen. In aanvulling daarop vraagt de D66-fractie zich af hoe voorkomen kan worden dat er projecten gesteund worden die zonder bijdrage ook van de grond waren gekomen.

Het klopt inderdaad dat projecten die in aanmerking willen komen voor de woningbouwimpuls op het moment van de aanvraag al in een relatief ver stadium moeten zijn. Zo helpt het bijvoorbeeld als gemeenten al met betrokken private partijen in gesprek zijn over het project. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten en opbrengsten het project kent en of en zo ja hoe groot het publieke financiële tekort is. Ik vind dit belangrijk, omdat het woningtekort groot is en ik eraan hecht dat deze woningen er ook snel komen. Hoe priller de plannen, hoe langer de realisatietijd en hoe meer onzekerheden er zijn, bijvoorbeeld of de plannen in de huidige vorm ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. Voorkomen moet worden dat middelen aan projecten worden toegekend die niet ver genoeg zijn en uiteindelijk niet tot realisatie komen en daarmee niet beschikbaar komen voor andere projecten die wel kunnen leveren. Een deel van de projecten is ver genoeg om van de eerste tranche van de woningbouwimpuls gebruik te maken, voor andere projecten geldt dat ze zich in een eerder stadium bevinden en in de planvorming met een eventuele bijdrage uit de woningbouwimpuls rekening kunnen houden. Voor alle projecten geldt dat op het moment van de aanvraag helder gemaakt moet worden in hoeverre de bijdrage echt nodig is. Onderdeel hiervan is dat aangetoond moet worden wat het effect van de bijdrage is op het project. Het kan dan gaan om meer woningen, snellere realisatie van het project, het vergroten van het aandeel betaalbare woningen of een combinatie. Daarnaast zal de toetsingscommissie ook nadrukkelijk kijken naar de inzet die andere partijen leveren. Het kan dan gaan om de additionele bijdragen van medeoverheden, maar ook om de mate waarin het kostenverhaal en

¹ Stcrt. 2020, nr. 26501

optimalisatiemogelijkheden (zoals verdichting met meer woningen) voldoende benut zijn.

De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre de mogelijkheid om aanvragen af te wijzen als er sprake is van onevenwichtige spreiding van middelen over verschillende regio's past binnen de doelen van de woningbouwimpuls. De woningschaarste beperkt zich niet tot een aantal regio's, maar doet zich in veel verschillende regio's verspreid over het land voor. Ik vind het daarom belangrijk dat de woningbouwimpuls breed ingezet wordt en zich niet beperkt tot enkele regio's, mits er uit al deze regio's ook goede aanvragen komen. Met deze weigeringsgrond kunnen de schaarse publieke middelen effectief worden ingezet ten opzichte van de omvang van het woningtekort of woningbehoefte in een regio.

Beantwoording vragen over betaalbaarheid woningen

De leden van GroenLinks vragen of bij het bepalen van de definitie van betaalbare woningen rekening is gehouden met de jaarlijkse huurverhoging en of de woningbouwimpuls maximaal ingezet kan worden voor betaalbare woningen. De PvdA-fractie vraagt naar de mogelijkheden van gemeenten om lagere grenzen vast te stellen voor de definitie van betaalbare huur- en koopwoningen. Zij vragen ook of de regering kan afdwingen dat 30 procent van het aantal nieuwbouw woningen sociaal huur is en het borgen van de betaalbaarheid.

De definitie van betaalbare woningen is opgenomen in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en valt uiteen in drie categorieën: sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen². De aanvangshuren en vrij-op-naamprijzen in het Besluit betreffen maxima. Op basis van deze grenzen zullen rapportages worden opgesteld over de realisatie van de doelstellingen van de woningbouwimpuls. Tegelijkertijd kan het zijn dat een gemeente, binnen de context van haar woningmarkt, lagere grenzen hanteert. Dit heeft op een aanvraag voor de woningbouwimpuls geen effect. Gemeenten kunnen lokaal op verschillende manieren een lagere grens vaststellen, vaak wordt daarvoor de lokale woonvisie gebruikt als basis voor verdere publiekrechtelijke en privaatrechtelijke afspraken. Gemeenten hebben zo verschillende mogelijkheden om lokaal afspraken te maken over woningen die geschikt zijn voor een doelgroep. Een gemeente kan in het bestemmingsplan opnemen dat woningen in de categorie sociale koop, sociale huur of middenhuur moeten worden gebouwd. Met sociale koop kan een woning voor maximaal tien jaar behouden blijven in het koopsegment, in de Crisis- en Herstelwet is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de prijs gekoppeld aan de NHG-grens. Met middenhuur kan een woning voor minimaal tien jaar behouden blijven in dat segment, met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens, een jaarlijkse indexatie van de huurprijs en een door de gemeente bepaald maximum huurgrens. Met sociale huur wordt een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens beschikbaar gesteld aan lage huishoudinkomens voor minimaal tien jaar. Met corporaties kan de gemeente voor de DAEB en de niet-DAEB prestatieafspraken maken over het geschikte woningaanbod voor een doelgroep als starters of mensen met een middeninkomen. Verder kan een gemeente met eigen grond de grond uitgeven in erfpacht en daar verschillende voorwaarden aan koppelen, zoals vierkante meters van een woning en de prijs. Als een gemeente geen eigen grond in bezit heeft dan kan in een anterieure overeenkomst of exploitatieplan worden

² Waarbij de aanvangshuur voor een middenhuurwoning is gemaximeerd op € 1.000, lokaal kan deze naar beneden worden bijgesteld en de grens voor betaalbare koop is gekoppeld aan de NHG-grens van € 310.000.

afgesproken welk aandeel van de woningen in de betaalbare categorie valt en welke prijscategorie daarvoor geldt. In de woningbouwimpuls is er bewust voor gekozen om geen nadere eisen te stellen aan de verdeling van het aantal betaalbare woningen over de drie segmenten. Waar behoefte aan is verschilt per gemeente en per locatie. Door hier generiek eisen aan te stellen zou ik voorbij gaan aan de lokale context van de woningmarkt.

De definitie in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 ziet voor huurwoningen alleen op de aanvangshuren en niet op de huurstijgingen. Het zou voor gemeenten tot een forse administratieve lastendruk leiden als zij de huurontwikkeling moeten monitoren; bovendien heeft dit betrekking op de contractuele relatie tussen verhuurder en huurder. Gemeenten kunnen bij nieuwbouw aan de voorkant voorwaarden stellen aan de huurprijsontwikkeling. Deze verantwoordelijkheid neem ik niet over, wel heb ik binnen de voorwaarden van de woningbouwimpuls opgenomen dat de maximale aanvangshuurprijs van middenhuurwoningen wordt geïndexeerd met dezelfde waarde als de sociale huursector. Ook wordt in de beoordeling van aanvragen rekening gehouden met hoe de woningen op langere termijn betaalbaar worden gehouden. Voor huurwoningen kan de voorziene huurstijging worden meegewogen. Voor koopwoningen zal de inzet van instrumentarium zoals een anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht worden meegewogen. Het toepassen van deze instrumenten voor koopwoningen is geen harde voorwaarde, omdat het per gemeente verschilt of gebruik van deze instrumenten noodzakelijk is, en ik de woningbouwprocedure zo efficiënt mogelijk wil houden. Gemeenten onderstrepen het belang van meer betaalbare woningen en onderschrijven volledig het op langere termijn betaalbaar houden van de woningen.

De suggestie dat de middelen van de woningbouwimpuls aan niet-betaalbare woningen ten goede komen onderschrijf ik niet. De middelen van de woningbouwimpuls richten zich op het mede-financieren van het financieel tekort op de publieke businesscase van gemeenten op een gebiedsontwikkeling met een substantieel aandeel betaalbare woningen. Dit publieke tekort wordt veroorzaakt doordat de kosten van publieke maatregelen (bijvoorbeeld grondsanering of infrastructurele ontsluiting) die noodzakelijk zijn voor de woningbouw niet volledig gedekt kunnen worden door de publieke opbrengsten (bijvoorbeeld door het verlenen van kortingen op de grondprijs voor betaalbare woningen of macro-aftopping bij kostenverhaal). Door deze last gedeeltelijk weg te nemen van gemeenten komen locaties beschikbaar waar voor ten minste de helft betaalbare woningen opgebouwd kunnen worden. Door het beschikbaar komen van deze locaties kunnen er sneller en meer betaalbare woningen gebouwd worden.

Daarnaast ben ik voorstander van een goede mix van verschillende typen woningen en functies in een wijk. Naast sneller en meer betaalbare woningen is een goede leefomgeving ook een doel van de impuls. Een gedifferentieerd aanbod in prijzen helpt hierbij. Monotone wijken leiden op termijn tot problematiek die we nu kennen in bepaalde wijken die (bijna) volledig uit sociale huurwoningen bestaan. Een tweede reden waarom een menging gewenst en logisch is, is dat betaalbare woningen vaak met een verlies ontwikkeld worden. Door ontwikkelende partijen de ruimte te geven ook andere segmenten toe te voegen worden locaties rendabeler om te ontwikkelen en wordt het publieke tekort kleiner, omdat zij meer kunnen bijdragen aan publieke maatregelen.

Beantwoording vragen over de doelgroepen

De leden van GroenLinks vragen hoe specifiek gezorgd gaat worden dat de middelen terecht komen bij die doelgroepen die het nu het moeilijkst hebben op de woningmarkt. De leden van de CDA-fractie vragen of de toetsingscommissie een rol kan spelen bij het doelgericht inzetten van de woningbouwimpuls voor de specifieke huisvesting van starters en mensen met een middeninkomen.

De woningbouwimpuls heeft als doel om de bouw van betaalbare woningen voor primair starters en mensen met een middeninkomen te stimuleren. Dit is belangrijk, omdat er een groot tekort is in het aanbod van betaalbare woningen. Dit bereik ik deels via de voorwaarden: ten minste de helft van het woningbouwprogramma moet betaalbaar zijn. Daarnaast toetst de toetsingscommissie aanvragen aan de hand van het in de Regeling Woningbouwimpuls 2020 opgenomen beoordelingskader. Daarbij toetst de commissie ook of met een project de doelen van de woningbouwimpuls bereikt worden. Het gaat dan onder meer om de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma, de wijze waarop de betaalbaarheid langjarig geborgd is en de doelgroepen die met het programma bediend worden.

Beantwoording vragen over de toetsingscommissie

De leden van de fracties van VVD, D66 en GroenLinks vragen naar de samenstelling van de toetsingscommissie en de wijze waarop de onafhankelijkheid van de commissie geborgd wordt. Ik heb uw Kamer hier recent in de brief »Nahang Besluit Woningbouwimpuls 2020« van 20 mei jl. over geïnformeerd (Kamerstuk 32 847, nr. 648).

De D66-fractie vraagt ook hoe de toetsingscommissie tot een oordeel komt. De toetsingscommissie maakt daarvoor gebruik van het beoordelingskader dat in de Regeling Woningbouwimpuls 2020 is opgenomen. Kortgezegd worden projecten door de toetsingscommissie aan de hand van in de regeling genoemde indicatoren gescoord op drie hoofdcriteria: noodzaak, effectiviteit en efficiëntie. Samen met een vooraf bepaalde score op het hoofdcriterium urgentie leidt dit tot een totaalscore. De aanvraag moet zowel op de totaalscore als op de individuele hoofdcriteria noodzaak, effectiviteit en efficiëntie tenminste voldoende scores.

Beantwoording vragen over middelen Woningbouwimpuls

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom een deel van de middelen voor de woningbouwimpuls van 2020 naar 2021 zijn geschoven.

Bij Voorjaarsnota is besloten om 50 miljoen euro van 2020 naar 2021 te schuiven, omdat ik rond de start van de coronacrisis van gemeenten signalen kreeg dat zij als gevolg van de coronacrisis mogelijk meer tijd nodig hadden om aanvragen voor de woningbouwimpuls rond te krijgen. Mede via de Impulskamers is echter gebleken dat gemeenten de woningbouwimpuls als prioritair dossier behandelen tijdens de coronacrisis, en dat gemeenten voor een belangrijk deel voor de jaren 2020 en 2021 aanvragen voorbereiden. Bij Incidentele suppletore begroting is de schuif daarom teruggedraaid door 50 miljoen euro uit 2023 naar 2020 te schuiven. Aanvullend is 50 miljoen euro uit 2023 naar 2020 geschoven voor de bouw van betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen, zoals dak- en thuislozen en arbeidsmigranten.

De leden van de PvdA fractie vragen of er meer budget voor de woningbouwimpuls bestemd kan worden. Tijdens het wetgevingsoverleg over de reparatie van de verhuurderheffing van 19 mei jl. heb ik het belang onderstreept van het op gang houden van de bouw ten tijde van de coronacrisis. Ik heb daarom op 20 mei jl. een pakket maatregelen gepresenteerd dat er op gericht is om in 2020 zoveel mogelijk door te bouwen, door bijvoorbeeld het naar voren halen van middelen van de woningbouwimpuls en als onderdeel daarvan de bouw van huisvesting voor kwetsbare groepen te versnellen. Tijdens het wetgevingsoverleg heb ik aangegeven dat ik samen met de sector verder kijk naar wat in de volgende fase stap voor stap nodig is.

Beantwoording vragen fractie VVD

De VVD-fractie vraagt om nader toe te lichten wanneer investeringen in mobiliteit voor woningbouw noodzakelijk zijn.

De woningbouwimpuls richt zich op de grotere woningbouwlocaties waarbij ten minste 500 woningen worden toegevoegd. Dit veelal op plekken die nu geen of slechts een beperkte woonfunctie hebben, zoals transformatielocaties of locaties aan stadsranden. Maatregelen gericht op het verbeteren van de infrastructurele ontsluiting kunnen dan nodig zijn om de mobiliteitstoename van bewoners op te vangen, bijvoorbeeld omdat de maximale capaciteit van ontsluitingswegen overschreden wordt. Daarnaast zijn er doorgaans mobiliteitsingrepen binnen het gebied nodig om autoverkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer te faciliteren.

De leden van de VVD-fractie zijn verbaasd dat is besloten om in plaats van een voorhangprocedure voor een nahangprocedure te kiezen en vragen om alsnog voor een voorhangprocedure te kiezen.

De wettelijke grondslag van de specifieke uitkering is opgenomen in artikel 81, tweede lid, van de Woningwet. Artikel 83 van de Woningwet regelt vervolgens dat er bij algemene maatregelen van bestuur op basis van die grondslag sprake is van een nahangprocedure. De nahangprocedure is dus wettelijk vastgelegd en kan niet zonder wetswijziging worden aangepast naar een voorhangprocedure.

Beantwoording overige vragen fractie CDA

De leden van de CDA-fractie vragen hoe beoordeeld wordt of het beschikbare instrumentarium om kosten op marktpartijen te verhalen maximaal benut is.

Ik heb uw Kamer eerder aangegeven dat ik het belangrijk vind dat alle bij een project betrokken partijen maximale inzet tonen. Dit betekent dat ik van gemeenten verwacht dat zij zelf (eventueel met andere medeoverheden) bijdragen aan ten minste de helft van het tekort en dat ik verwacht dat gemeenten zich maximaal inspannen om kosten van publieke maatregelen op marktpartijen te verhalen. De gemeente zal daartoe inzichtelijk moeten maken in welke mate kosten zijn verhaald en goed moeten motiveren dat hiermee alle mogelijkheden om kosten te verhalen zijn aangewend. De toetsingscommissie zal hier scherp op zijn bij het bepalen of een bijdrage noodzakelijk is.

Beantwoording overige vragen fractie D66

De leden van de D66-fractie vragen op welke wijze wordt gemonitord of de instrumenten om deze woningen betaalbaar te houden afdoende zijn. Ook vragen ze of de Minister gaat monitoren of het instrumentarium om woningen goedkoop of middenhuur te houden afdoende zijn.

Het instrumentarium dat beschikbaar is om woningen langjarig betaalbaar te houden is niet specifiek voor de woningbouwimpuls. De effectiviteit van deze instrumenten zal dus ook niet separaat bezien worden voor woningen die met ondersteuning van de woningbouwimpuls gerealiseerd worden. Wel geeft de woningbouwimpuls inzicht in welke gemeenten deze instrumenten worden ingezet en op welke schaal. Deze informatie kan gebruikt worden bij de algemene evaluatie van dit instrumentarium. In de (tussentijdse) evaluaties van de woningbouwimpuls zal uiteraard wel bezien worden in welke mate er gebruik wordt gemaakt van deze instrumenten. Indien de evaluatie daar aanleiding toe geeft kunnen er aanvullende voorwaarden worden gesteld over het langjarig betaalbaar houden van de te realiseren woningen.

De leden van de D66-fractie vragen wat de weging is tussen de provinciale steunverklaring en bijvoorbeeld de suggestie van de nog in te stellen toetsingscommissie in de beslissing ergens wel of niet tot bouw vanuit de impuls over te gaan.

De provinciale steunverklaring is niet langer een voorwaarde voor het indienen van een aanvraag, maar kan optioneel nog wel worden bijgevoegd.³ Gemeenten dienen in hun aanvraag wel altijd aan te geven hoe het staat met de conformiteit met provinciaal (omgevings)beleid en of en zo ja, welke discussiepunten er over het project spelen met de betreffende provincie. De toetsingscommissie gebruikt deze informatie, naast andere elementen, bij de beoordeling van de score van het project op het criterium effectiviteit omdat de mate waarin er sprake is van discussiepunten iets zegt over de hardheid en daarmee de kans op tijdige realisatie van het project. Dit weegt dus uiteindelijk mee in het advies dat de toetsingscommissie aan mij uitbrengt.

Beantwoording overige vragen fractie PvdA

De leden van de PvdA-fractie constateren dat Woondealregio's voorrang krijgen bij het toekennen van middelen. Zij vragen de regering middels objectieve criteria te onderbouwen waarom deze Woondeals voor deze regio's zijn afgesproken. Voorts vragen zij op welk moment de Kamer over deze objectieve criteria is geïnformeerd, nu blijkt dat het afsluiten van een woondeal het toekennen van middelen bevordert.

De woondeals zijn vanaf januari 2019 met zes stedelijke regio's gesloten die te kampen hebben met de grootste woningtekorten, waar versnelling nodig is op het gebied van de woningbouw en waar sprake is van excessen die het gevolg zijn van de krapte op de woningmarkt. De woningbouwimpuls is toegankelijk voor alle gemeenten, en de middelen worden op basis van de kwaliteit van een aanvraag toegekend. De kwaliteit wordt getoetst op vier beoordelingscriteria; noodzaak (in hoeverre is de bijdrage echt nodig), effectiviteit (hoeveel betaalbare woningen voor starters en middeninkomens worden extra gerealiseerd ten opzichte van een programma zonder bijdrage uit de impuls), efficiëntie (in hoeverre wordt met zo min mogelijk financiële middelen een zo groot mogelijk aantal betaalbare woningen gebouwd) en urgentie (hoe

³ Kamerstuk 32 847, nr. 648

groot is de woningschaarste in een gemeente). Woondealregio's en andere regio's met een grote woningbouwopgave scoren bij het criterium urgentie beter. Daarbij krijgen woondealregio's extra prioriteit, omdat het tekort aan betaalbare woningen op deze plekken het grootst is.

Beantwoording resterende vragen niet over woningbouwimpuls

Beantwoording vragen fractie GroenLinks

De fractieleden van GroenLinks zijn benieuwd naar de planning van de wetsvoorstellen over huur en inkomensgrenzen en de herziening van de Woningwet. Zij vragen wanneer de Kamer de voorstellen kan ontvangen.

In verband met de coronacrisis, heb ik afspraken met verhuurders gemaakt over het toepassen van maatwerk bij huurders met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis⁴. Ter ondersteuning van deze afspraken heb ik besloten om de maatregel tijdelijke huurkorting als enkelvoudig en separaat wetsvoorstel zo spoedig mogelijk in te dienen. Dit betekent dat ik momenteel voorbereidingen tref om beide wetsvoorstellen naar uw Kamer te sturen. In lijn met mijn eerdere toezegging in de brief Huuraangelegenheden (Kamerstuk 27 926, nr. 317) ben ik voornemens om beide wetsvoorstellen deze maand naar uw Kamer te sturen. Het voorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie zal ik, in lijn met verschillende toezeggingen en brieven aan uw Kamer, voor de zomer indienen.

Beantwoording overige vragen fractie PvdA

De leden van de PvdA-fractie vragen om de zoektocht van gemeenten om betaalbare woningen te vinden voor de groepen van jongeren, singles en middeninkomens toe te lichten. Ook vragen zij welke wensen gemeenten hebben, welk instrumentarium nodig is en welke rol de regering daarin kan spelen.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om via het bestemmingsplan te sturen op de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen. Voor koopwoningen betreft dit het instrument sociale koop. Ik heb stappen gezet om het bereik van dit instrument te vergroten. Dit najaar kunnen bijvoorbeeld de eerste gemeenten via de Crisis- en Herstelwet experimenteren met een hogere maximale verkoopgrens van sociale koopwoningen. Ook kan een gemeente met een huisvestingsverordening specifieke woningen toewijzen aan specifieke groepen, mits deze woningen schaars zijn. Dit is dit jaar ook verduidelijkt, waardoor ook middenhuurwoningen onder de huisvestingverordening kunnen worden gebracht.

Op basis van draagkracht van huishoudens en rekening houdend met de slagingskansen voor de doelgroep heb ik voorgesteld om de inkomensgrens voor sociale huurwoningen bij woningcorporaties beter te gaan richten. Ik stel daarom voor de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens te verhogen naar € 43.126 (prijspeil 2020), zo komen ook gezinnen met een laag middeninkomen in aanmerking voor een woning in de sociale huursector. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens stel ik daarnaast vast op € 35.938 (prijspeil 2020). Op basis van de indicaties die Nibud geeft over huishoudensbudgetten heeft een eenpersoonshuishouden met een inkomen van € 35.938 voldoende bestedingsruimte voor een woning in het middenhuursegment. Het kabinet maakt daarnaast lokaal beleid en differentiatie mogelijk van de vrije toewijzings-

⁴ Zoals aangekondigd in mijn brief aan uw Kamer en aan de Eerste Kamer: Huurbeleid in tijden van corona: Gericht problemen voorkomen van 20 mei jl. (Kamerstuk 27 926, nr. 320)

ruimte (tot maximaal 15%) waardoor het kabinet stimuleert dat de vrije ruimte beter wordt gebruikt. Schaarste van middenhuurwoningen, waardoor er een gebrek is van woningen voor bepaalde beroepsgroepen, zou een reden kunnen zijn voor lokale partijen om te besluiten om de extra vrije toewijzingsruimte lokaal in te stellen.

De leden van de PvdA vragen of de regering bereid is de verhuurderheffing af te schaffen gedurende twee jaar. Uit de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) 2019 blijkt dat corporaties op sectorniveau op korte termijn voldoende kunnen investeren, bovenop de reeds geplande investeringsvoornemens. Dit blijkt ook uit de rapportage verhuurderheffing, die ik op 29 mei 2020 aan de Tweede Kamer heb gestuurd. Daaruit bleek dat de corporaties meer hadden kunnen investeren binnen de financiële kaders dan dat ze hebben gedaan. Op langere termijn kan dat heel anders liggen. In het kader van de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52) wordt in beeld gebracht hoe de opgaven en middelen van corporaties zich op de middellange en lange termijn tot elkaar verhouden. Voor de zomer zal ik de resultaten hiervan aan uw Kamer doen toekomen.

Ook vragen de leden van de PvdA of door een verlaging van € 100 miljoen op de verhuurderheffing 15.000 extra betaalbare woningen zouden kunnen worden gebouwd. Een structurele verlaging van de verhuurderheffing (dus niet in de vorm van (voorwaardelijke) heffingskortingen) heeft onder meer een verhogend effect op de beleidswaarde van een sociale huurwoning. Hierdoor wordt de borgingsruimte bij het WSW groter en neemt de investeringsruimte voor sociale nieuwbouw toe. Bij een structurele verlaging van de verhuurderheffing met € 100 miljoen wordt de investeringsruimte voor sociale nieuwbouw ongeveer € 3 miljard hoger. Dat biedt extra financiële ruimte voor ongeveer 15.000 nieuwe sociale huurwoningen.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de Kamer tijdens het wetgevingsoverleg over de verhuurderheffing niet werd geïnformeerd over nieuwe maatregelen, terwijl de media vlak daarna wel werden geïnformeerd. Ten tijde van het wetgevingsoverleg over de verhuurderheffing van 19 mei jl. was nog geen sprake van een kabinetsbesluit. Tijdens het debat met uw Kamer heb ik daarom aangestipt dat «het kabinet misschien op heel korte termijn weer [maatregelen] zal nemen, [die] zien op het hier en het nu in dit jaar». Ik vind het belangrijk de Kamer tijdig te informeren en kan dat doen zodra het kabinet een besluit heeft genomen. Na de ministerraad van 20 mei heb ik u daarom direct per brief geïnformeerd over het pakket. Op datzelfde moment is het persbericht uitgestuurd. Op 20 mei jl. heb ik aangekondigd maatregelen te nemen om te zorgen dat de bouw door kan bouwen. Het gaat hierbij om kortetermijnmaatregelen om te zorgen dat in 2020 zoveel mogelijk wordt doorgebouwd en dat investeringen, aanbestedingen en opdrachten voor nieuwbouw, verbouw en verduurzaming niet worden uitgesteld. Tijdens het wetgevingsoverleg heb ik ook aangegeven dat ik samen met de sector verder kijk naar wat in de volgende fase stap voor stap nodig is.