

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Instructie voor gebruik:

Dit is het formulier voor de beantwoording van de Beleidskompasvragen ten behoeve van internetconsultatie. Per 29 maart 2023 worden bij nieuwe internetconsultaties de antwoorden op de vragen van het Beleidskompas gepubliceerd. Let op dat dit formulier op enkele punten afwijkt van het reguliere Beleidskompasformulier, aangezien dit formulier terugblikkt op de stappen voorafgaand aan de consultatie.

Alle tekstvakken in het formulier dienen te worden ingevuld en vragen mogen niet worden verwijderd. Indien het voorstel een technische wijziging betreft of om een andere reden beleidsarm is, kan bij de vragen die niet van toepassing zijn worden volstaan met het invullen van "n.v.t."

Verwijder de cursief gedrukte tekst na beantwoording van de vragen.

Titel:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Specifieke Uitkering Bouwversnelling MRE

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

- 21 gemeenten die zijn aangesloten bij de gemeenschappelijke regeling Metropoolregio Eindhoven 2024;
- Wooncoöperaties, ontwikkelaars en bouwbedrijven in de regio Zuidoost-Brabant;
- Woningzoekenden in Zuidoost-Brabant;
- De provincie Noord-Brabant;
- Hightech bedrijven in de regio Zuidoost-Brabant (halfgeleiderindustrie).

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Gemeenten, ontwikkelende partijen en deze partijen vertegenwoordigende brancheverenigingen.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

De Metropoolregio Eindhoven (samenwerkingsverband 21 MRE-gemeenten), ASML en de provincie Noord-Brabant zijn betrokken tijdens het ontwerp- en schrijfproces van de regeling.

1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het probleem?

In de regio Brainport Eindhoven loopt de Nederlandse chipsector tegen grenzen aan. Zo is er een tekort aan personeel, ruimte, voorzieningen en energie. Dit is ontstaan door de snelle groei van de regio door de vestiging van ASML in Veldhoven. De toegankelijkheid van woningen, voorzieningen en lokale mobiliteit staan onder druk. Deze regeling is gericht op het tekort aan (betaalbare) woningen in de MRE-regio.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Er is meer vraag naar (betaalbare) woningen dan beschikbaar aanbod. Dit heeft als gevolg dat de prijzen van (huur)woningen stijgen. Huisvesting wordt hierdoor minder toegankelijk en minder betaalbaar. De vestiging van hightechbedrijven in de regio, bijvoorbeeld ASML, zorgt voor nog meer vraag naar woningen. Hierdoor is de druk op de woningmarkt verder toegenomen.

Door bovenstaande oorzaak is het moeilijk voor hightechbedrijven zoals ASML om uit te breiden. Het vestigingsklimaat in Nederland verslechtert hierdoor.

c) Wat is de omvang van het probleem?

In de regio Zuidoost-Brabant zijn er duizenden woningzoekenden die niet (snel genoeg) een betaalbare woning kunnen vinden. Sommige mensen zitten hierdoor vast in een onwenselijke woonsituatie of moeten een volgende stap in hun leven uitstellen. Om deze reden is het van belang dat er snel voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar komen.

Het vertrek van ASML zou een negatieve impact hebben op de Nederlandse economie. Dit moet voorkomen worden door het laten afnemen van de regionale problematiek op de woningmarkt.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Op dit moment is er in de regio Zuidoost-Brabant een Woondeal afgesproken. Dit is een afspraak tussen het Rijk en de regio waaruit volgt dat er voor 2030 45.000 extra woningen gerealiseerd moeten worden. De termijn tot 2030 is nog niet verstreken, waardoor dit beleid nog niet geëvalueerd kan worden. De nakoming van deze afspraken wordt op dit moment gemonitord door het ministerie van VRO.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Het uitblijven van investeringen in de MRE-regio heeft een negatieve impact op woningzoekenden en de Nederlandse economie. De halfgeleiderindustrie is namelijk een belangrijke motor achter de Nederlandse economie. Het is belangrijk dat groei in deze sector mogelijk wordt gemaakt, waardoor de inzet van extra rijksmiddelen gerechtvaardigd is.

2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Versnelde bouw van projecten realiseren door gebiedsontwikkelingen financieel haalbaar te maken met een rijksbijdrage. Concreet moet dit leiden tot de bouw van bijna 20.000 extra woningen in de regio Zuidoost-Brabant ten opzichte van de oorspronkelijke 45.000 woningen uit de Woondeal. Het doel hiervan is om te zorgen voor voldoende betaalbaar woningaanbod in de regio, waardoor het vestigingsklimaat voor de chipsector (ASML) verbetert.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG's):

- Eerlijk werk en economische groei (8)
- Industrie, innovatie en infrastructuur (9)
- Duurzame stedelijke gemeenschappen (11)

Brede welvaartsuitkomsten:

- Toegang tot adequate woning
- Duurzame infrastructuur, kennis en innovatie

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

- Het maken van afspraken over de woningbouwopgave.
- Het voeren van meer regie vanuit de rijksoverheid.
- Het dekken van een (deel van) het tekort in gebiedsontwikkelingen, eventueel in onderscheid naar toerekenbare en niet toerekenbare kosten.
- Het bieden van een lening bij transformatieprojecten die lastig voor te financieren zijn.
- Als overheid zelf grond aankopen en projecten realiseren.
- Inzetten op standaardisatie en innovatie in de bouw. - Een (opkoop)fonds opzetten om (o.a.) financiële risico's af te dekken.

b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

Gebiedsontwikkelingen komen niet of nauwelijks van de grond, zolang er niet een sluitende businesscase is. Om die reden is het dekken van een deel van het tekort in gebiedsontwikkelingen, waarin een substantieel aandeel betaalbare woningen worden gebouwd, een kansrijke optie om sneller meer betaalbare woningen te realiseren.

c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

- Een uitkering aan gemeenten zorgt ervoor dat gemeenten de meest passende invulling kunnen geven aan de lokale woningbouwopgave, en in dicht contact staan met corporaties en marktpartijen over de realisatie van deze opgave.
- Het bieden van een garantie en/of leningen neemt financiële obstakels weg in de business case.
- Het standaardiseren van of innovaties in de bouw zorgt voor een kortere realisatietermijn waardoor sneller woningen beschikbaar komen.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

- Voor een uitkering aan gemeenten is bij gemeenten expertise nodig.
- Het standaardiseren zal leiden tot snellere productie- en bouw tijden, maar vergt tijd om standaardisatie te bewerkstelligen.
- Het ontwikkelen van fondsen en/of garanties is niet altijd wenselijk en kent specifieke regels en procedures. Verdere uitwerking kost tijd en de meerwaarde is onduidelijk

b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Het adviescollege toetsing regeldruk toetst de administratieve lasten.

5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Binnen de Metropoolregio Eindhoven is door de Rebel Group onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie van de woningbouwprojecten. Uit dit onderzoek blijkt dat ongeveer de helft van de planvoorraad woningen uit de nog te herijken Woondeal zacht is. Van deze planvoorraad ligt de datum voor start bouw echter wel op 31 december 2030. Daarnaast komt naar voren dat er een aantal knelpunten zijn om deze plannen te verharderen. De voornaamste knelpunten zijn:

- Financieel: Het plan is financieel (nog) niet haalbaar;
- Capaciteit: Er is onvoldoende capaciteit om de plannen in behandeling te nemen.
- Lange procedure tijd: de te doorlopen procedure voor individuele plannen is lang.

Op basis van dit Rebel onderzoek komt het beeld naar voren dat er zowel een financiële impuls als een kwalitatieve impuls nodig is om de woningbouwprojecten te versnellen. Bovendien is er geen 'one size fits all' voor alle gemeenten. Daarom is er maatwerk per gemeente nodig.

Met een specifieke uitkering aan gemeenten wordt maximaal 75% van het tekort gedekt dat ontstaat doordat de opbrengsten van het (betaalbare) woningbouwprogramma lager zijn dan de totale kosten van toe te rekenen investeringen. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten gemeenten voldoen aan bepaalde voorwaarden, die versnelling beogen met een positief effect op de problemen rondom capaciteit en proceduretijden.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- brede maatschappelijke impact?

De indieningsvoorwaarden creëren een selectie van projecten die het meest bijdragen aan de doelstellingen (sneller en meer betaalbare woningbouw). De regeling is zo ingericht, dat projectaanvragen gebruik kunnen maken van documenten passend bij de projectfase (die volgt uit de indieningsvoorwaarden).

Bij de toetsing van de aanvragen wordt omwille van efficiëntie gebruik gemaakt van een bestaande toetsingscommissie.

Gemeenten hebben gedurende de looptijd van de regeling minder administratieve lasten ten opzichte van eerdere regelingen (WBI en SBI).

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

Het is op projectniveau niet vast te stellen of sprake is van een versnelling van woningbouw ten opzichte van de bestaande woondeal. Pas na de looptijd van de regeling kan worden vastgesteld of de beoogde aantallen (extra) woningen zijn gerealiseerd.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

De regeling wordt periodiek geëvalueerd, om toekomstige middelen in de volgende tranches effectiever en doelmatiger te besteden. Na afronding van de regeling wordt er een eindevaluatie uitgevoerd. Mogelijk wordt de regeling opgenomen op de Strategische Evaluatie Agenda in de begroting 2026. In dat geval wordt het instrument ook meegenomen worden in de periodieke rapportage Woningmarkt en Woningbouw die in 2027 start. In 2028 wordt deze aan de Tweede Kamer aangeboden.

