

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Titel:

Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls

1. Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwbedrijven. De gemeente is belanghebbende omdat zij de ontvanger van de specifieke uitkering zijn en de woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwbedrijven zijn de uitvoerders van de woningbouwprojecten.

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

Gemeenten zijn de ontvangers van deze specifieke uitkering startbouwimpuls (SBI) en daarmee de doelgroep van de regeling. De problematiek waar de SBI mee is gemoeid vraagt echter om een ingrijpende samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Uiteraard worden ook woningzoekenden hierdoor geraakt.

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

Gemeenten, woningbouwcorporaties en ontwikkelaars

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

Om de relevante projecten voor de SBI beter in beeld te krijgen is in juli 2023 een groslijst opgesteld bestaande uit woningbouwprojecten die gemeenten en andere relevante partijen konden aandragen als potentiële projecten voor een bijdrage van de SBI. Vervolgens zijn vijf regionale sessies over de SBI voor gemeenten en andere relevante partijen georganiseerd. Gemeenten hebben tot en met 13 oktober 2023 de tijd gehad om hun interesse kenbaar te maken voor deze specifieke uitkering. Daarbij wordt maximaal 16% van het totaal van het beschikbare budget toegekend per woondealregio. Dit zodat de middelen evenredig over de regio's kunnen worden verdeeld. Gemeenten hebben alleen woningbouwprojecten kunnen aangedragen die worden gesteund door de relevante ontwikkelende partijen, bijvoorbeeld een betrokken woningbouwcorporatie of ontwikkelaar.¹

Het doel van dit gehele proces was om, samen met gemeenten en andere relevante partijen, een goed beeld te krijgen van de gemeenten die in aanmerking komen voor onderhavige specifieke uitkering en de daarin opgenomen doelen en criteria. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft vervolgens, ondersteund door het beschreven proces, besloten tot het uitkeren van een specifieke uitkering aan de in deze regeling opgenomen gemeenten.

2. Wat is het probleem?

- a) Wat is het probleem?

¹ Kamerstukken II 2023/24 32847 nr. 1078
Ingangsdatum formulier: 1 oktober 2023

Uit de bevolkingsprognose van het CBS van december 2022 blijkt dat de bevolkingsgroei naar verwachting hoger zal zijn dan eerder werd verwacht. Dit spoort ook met de realisatiecijfers over 2022 die het Centraal Bureau van Statistiek (CBS) begin dit jaar publiceerde. De bevolkingsgroei bleek in 2022 door met name migratie bijna twee keer zo groot als in 2021 (227.000 tegenover 115.000). Een hogere bevolkingsgroei werkt door in een hogere groei van het aantal huishoudens en daarmee in een grotere behoefte aan woningen. De woningbouwopgave wordt daarmee naar verwachting groter. De CBS-bevolkingsprognose werd in juli 2023 door ABF vertaald in een prognose van de ontwikkeling van het aantal huishoudens; de Primos prognose². Uit die Primos prognose bleek dat de bouwopgave tot en met 2030 verder is gestegen naar 981.000 woningen³.

Terwijl de opgave groter wordt, zijn de financiële omstandigheden voor woningbouw het afgelopen jaar flink verslechterd. De bouwkosten en de rente zijn sterk gestegen waardoor enerzijds de kosten voor bouwers en ontwikkelaars om woningen te realiseren hoger zijn en anderzijds particulieren en investeerders minder bereid zijn een woning te kopen of hier minder voor kunnen betalen. De prijzen van woningen en van grond moeten zich hierop aanpassen, maar dit kost tijd en daardoor is de verwachting dat er met name in 2024 een dip in de woningbouwproductie zal zijn. Hierbij is veel onzekerheid waarbij de verwachting van de grootte van de dip uiteenloopt.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Met de moeilijker financiële omstandigheden ontstaat een grote uitdaging om plannen daadwerkelijk te realiseren en een dip in de woningbouw zoveel mogelijk te beperken. Locaties waarvoor de benodigde vergunningen zijn verleend, moeten zo snel mogelijk kunnen starten met de bouw.

c) Wat is de omvang van het probleem?

De prognose van het Economisch Instituut voor de Bouw.⁴ gaat uit van een daling van de woningbouwproductie van 3,5% in 2023 en nog eens 5,5% in 2024 ten opzichte van het jaar ervoor. De NEPROM⁵ verwacht op basis van sterk teruggelopen verkopen van nieuwbouwwoningen aan particulieren dat de productie van nieuwwoningen vervolgens ook flink zal gaan terugvallen en noemt percentages van 50%. De situatie blijft onzeker maar in ieder geval is de verwachting dat er in 2024 een forse dip zal zijn in de woningbouwproductie.

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

De woningbouwimpuls (WBI) is het voornaamste instrument waarmee het kabinet de woningbouw kan versnellen. Hiermee worden ook financiële bijdragen gedaan aan woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen, echter is de doorlooptijd van de WBI projecten is 10 jaar, terwijl de bouw dip mogelijk al in 2024 aan de orde zal zijn. Daarom is het noodzakelijk om een regeling te hebben dat is toegesneden op woningbouwprojecten met een aanzienlijk kortere doorlooptijd.

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

Om projecten die dreigen stil te vallen toch door te laten gaan moeten zoveel mogelijk doorbraken worden gecreëerd bij bestaande woningbouwlocaties. Dit vraagt maximale inzet van alle partijen. Gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties dienen kritisch te kijken naar alle facetten van een project om het toch op een zo kort mogelijke termijn door te laten gaan. Daarom heeft het kabinet de Startbouwimpuls (SBI) aangekondigd om woningbouwprojecten toch een laatste impuls te kunnen geven zodat de bouw door kan.

² Kamerstukken II 2022/23 32847 nr. 1071. Tevens te raadplegen op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/07/12/kamerbrief-over-abf-rapportages-primos-en-plancapaciteit-en-betekenis-voor-de-bouwopgave>.

³ Kamerstukken II 2022/2023 32 847, nr. 1071.

⁴ Te raadplegen op: <https://www.eib.nl/publicaties/verwachtingen-bouwproductie-en-werkgelegenheid-2023/>.

⁵ Te raadplegen op: <https://www.neprom.nl/artikel/nieuwbouw-van-woningen-krijgt-zware-klap-/2154>.

Ingangsdatum formulier: 1 oktober 2023

3. Wat is het beoogde doel?

a) Wat zijn de beleidsdoelen?

De SBI is bedoeld voor woningbouwprojecten die planologisch ver genoeg zijn om vóór 31 december 2025 te starten met de bouw, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Het start bouw moment is in deze regeling gedefinieerd. In de artikelsgewijze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Ook moeten alle woningen in die projecten in beginsel uiterlijk 31 december 2028 te zijn opgeleverd. Het moment van realisatie is wanneer de bewoners daadwerkelijk toegang hebben tot de woning om deze te gaan bewonen.

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

De Startbouwimpuls stimuleert en moedigt gemeentes aan om bouwprojecten die nu worden uitgesteld of worden stopgezet door de slechtere economische omstandigheden toch worden gerealiseerd. De startbouwimpuls draagt hierdoor bij aan het verminderen van de ongelijkheid tussen woningzoekenden en woningbezitters (SDG 10) en aan het bouwen van duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11).

4. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

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

Er zijn verschillende mogelijkheden om woningbouwprojecten te stimuleren om over te gaan tot realisatie waaronder het doen van een financiële bijdrage aan projecten;

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

Via een specifieke uitkering kan erop gestuurd worden dat gemeenten de middelen inzetten. Dit is een relatief eenvoudig instrument wat snel kan worden ingezet, dit sluit goed aan op de urgentie van de opgave. Dit is zeer kansrijk.

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

De beleidstheorie is dat door een Rijksbijdrage te doen aan de business case van een project, dit project nog steeds doorgang kan vinden.

5. Wat zijn de gevolgen van de opties?

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

De verwachte gevolgen van een financiële impuls is dat gemeenten en ontwikkelaars op tijd financiële zekerheid hebben zodat ze door kunnen gaan met woningbouwprojecten, waardoor de bouwdep kan worden gemitigeerd.

De verwachte gevolgen van een lening of garantstelling zijn dat gemeenten en ontwikkelaars weliswaar meer financiële zekerheid krijgen, maar dat deze financiële zekerheid te laat zal komen om nog gevolgen te hebben voor de bouwdep.

6. Wat is de voorkeursoptie?

a) Wat is het voorstel?

Een eenmalige tegemoetkoming in de kosten van woningbouwprojecten via een specifieke uitkering.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

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

Om de doeltreffendheid en doelmatigheid van een bijdrage uit de regeling te kunnen borgen worden potentiële projecten beoordeeld. De beoordeling van de projecten wordt in twee stappen uitgevoerd. In de eerste stap wordt gekeken naar;

- a. Efficiëntie, te weten de benodigde rijksbijdrage per te realiseren netto woning;
- b. Hardheid, te weten de mate van zekerheid waarmee het project doorgang zou vinden na een rijksbijdrage, hierbij werd hoofdzakelijk gekeken naar de planologische status van het project; en
- c. Start bouw, te weten het eerste moment van start bouw.

Op basis van deze drie aspecten is een rangorde opgesteld.

In de tweede stap van de beoordeling werd gezien in hoeverre opvallende zaken uit de projecten aanleiding zouden geven om de aanvankelijke positie in de rangorde bij te stellen. Hierbij werd gekeken naar aspecten als;

Parkeernormen: Met de rijksbijdrage worden geen parkeerplaatsen voor andere projecten gerealiseerd.

Bevordering andere projecten: In hoeverre kunnen andere bouwprojecten nu ook worden gestart?

Business case: Opvallende zaken met betrekking tot business case en ervaren tegenwind.

Doelmatigheid: Inzet van rijksbijdrage in relatie tot andere regelingen en financieringsmogelijkheden.

Op basis van de tweede stap is de definitieve rangschikking bepaald waarbij de projecten met de hoogste posities in aanmerking zijn gekomen voor een toekenning, voor zover het beschikbare budget toereikend is.

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

Het voornaamste risico is dat het beschikbare budget onvoldoende is om de bouwdekkingsgraad volledig op te vangen, daarom worden projecten zoveel mogelijk geselecteerd op een zo efficiënt mogelijke rijksbijdrage.

Daarnaast is er een risico dat een rijksbijdrage wordt gedaan aan een project die geen rijksbijdrage nodig heeft. Dit wordt ondervangen door een zorgvuldige beoordeling te doen van potentiële projecten.

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

Ten minste één keer per jaar rapporteren de gemeenten in de jaarrekening conform de vereisten van de Financiële-verhoudingswet over de rechtmatigheid van bestedingen waarvoor een specifieke uitkering is verstrekt (via de SiSa-verantwoording).

Ook zullen gedurende de looptijd van de regeling voortgangsgesprekken gehouden worden met gemeenten om de voortgang te bewaken. Tot slot heeft het college een meldplicht om de minister te informeren over de datum waarop de bouw van het woningbouwproject is gestart en wanneer het woningbouwproject is opgeleverd. Indien de datum waarop de bouw wordt gestart op een later moment ligt, of het college het vermoeden heeft dat de bouw op een later moment zal komen te liggen, dan de datum genoemd in de beschikking, dan is het college dit verplicht aan de minister te melden.