

Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van **PM**, nr. 2021-0000308943, tot wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 in verband met het wijzigen van de eis van het minimale aantal te bouwen woningen zodat deze onderscheid maakt tussen kleine en grotere gemeenten en enkele andere wijzigingen

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 2, vierde lid, artikel vier, vijfde lid en artikel 5, derde lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;

Besluit:

### **Artikel I**

De Regeling Woningbouwimpuls 2020 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2, vierde lid, van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 komt te luiden:

4. het aantal woningen, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder a, van het besluit, is substantieel als dit:

- a. ten minste 500 woningen betreft, indien de aanvragende gemeente uit meer dan 50.000 inwoners bestaat op grond van de door het CBS definitief vastgestelde cijfers bevolkingsaantallen per gemeente op 1 januari van het jaar dat het aanvraagtijdvak sluit;
- b. ten minste 200 woningen betreft, indien de aanvragende gemeente uit ten hoogste 50.000 inwoners bestaat op grond van de door het CBS definitief vastgestelde cijfers bevolkingsaantallen per gemeente op 1 januari van het jaar dat het aanvraagtijdvak sluit.

B

Artikel 3 komt te luiden:

### **Artikel 3. Uitkeringsplafond**

In totaal is ten hoogste €2.172.500.000 beschikbaar voor specifieke uitkeringen.

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In artikel 4 wordt, onder vernummering van het vierde tot en met zesde lid tot vijfde tot en met zevende lid, een lid ingevoegd, luidende:

4. In een aanvraagtijdvak kan een gemeente ten hoogste drie aanvragen indienen.

2. Het zesde lid (nieuw) komt te luiden:

6. De minister betaalt in het geval van een toekennende uitkeringsbeschikking, de uitkering in één keer uit. De minister verleent daarbij een voorschot van 100%.

E

Artikel 7, derde lid, komt te luiden:

3. Op grond van de woningbouwopgave van de regio's, genoemd in het tweede lid, wordt beoordeeld of sprake is van een onevenwichtige spreiding van de beschikbare middelen over die regio's. De woningbouwopgave wordt bepaald op basis van de door de minister in het kader van de in de meest actuele staat van de woningmarkt gepubliceerde cijfers over het tekort aan woningen.

F

Bijlage 1 wordt vervangen door de bijlage, opgenomen in bijlage A bij deze regeling.

## **Artikel II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

## Bijlage A behorend bij artikel I, onderdeel B

### Bijlage 1. behorende bij artikel 5 van de Regeling Woningbouwimpuls 2020

---

#### Beoordelingscriteria en weging

De totaalscore van een aanvraag wordt als volgt bepaald: elk hoofdcriterium krijgt een deelscore op een schaal van 1 tot 10. De totaalscore van een aanvraag is: deelscore noodzaak\*0,25 + deelscore effectiviteit\*0,25 + deelscore efficiëntie\*0,25 + deelscore urgentie\*0,25.

#### 1. Noodzakelijkheid uitkering

In dit criterium wordt de noodzaak van de gevraagde uitkering gewogen. In de weging wordt naar drie subcriteria gekeken:

- **Realiteitsgehalte financieel tekort;** er is sprake van een realistisch financieel tekort, deze is voldoende onderbouwd en is kwalitatief en financieel geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden van het project. Ook zijn de opgevoerde activiteiten toerekenbaar aan, en de kosten proportioneel voor het project.
- **Gevolgen niet verlenen uitkering;** de ernst van de gevolgen voor het project als de uitkering niet wordt toegekend. De gevolgen van het niet toekennen van een uitkering kunnen zijn dat het project geheel of gedeeltelijk niet doorgaat. Daarbij wordt gekeken naar de gevolgen voor het aantal woningen en het aandeel betaalbare woningen dat zonder uitkering niet of later gerealiseerd kan worden.
- **Regionaal belang;** de realisatie van het project is in lijn met de regionale en provinciale afspraken.

#### 2. Effectiviteit project

Op basis van dit criterium wordt gewogen in welke mate een project voldoet aan de doelen van de woningbouwimpuls. In de weging wordt naar drie subcriteria gekeken:

- **Kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma;** het absolute aantal en relatieve aandeel betaalbare woningen binnen het project, de instrumenten die zijn ingezet om de woningen langjarig betaalbaar te houden en de doelgroepen voor wie de woningen bestemd zijn.
- **Hardheid van de plannen;** status van het proces en de nog door te lopen planologische procedures rond het project, de mate van zekerheid dat het project bij een positief besluit doorgaat, op tijd start en voldoende snel wordt gerealiseerd.
- **Kwaliteit van de leefomgeving;** ruimtelijke kwaliteit van het project, zoals adequate mix van functies (wonen, werken, voorzieningen), het mobiliteitsprofiel en een adequaat en toekomstbestendig ruimtelijk ontwerp van het plan, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatadaptatie en de energietransitie.

#### 3. Efficiëntie project

Op basis van dit hoofdcriterium wordt gewogen in welke mate er sprake is van een gerichte en optimale inzet van financiële middelen. In de weging wordt naar twee subcriteria gekeken:

- **Proportionaliteit van de gevraagde uitkering;** de gevraagde uitkering is in verhouding met het aantal woningen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de gemiddelde bijdrage per te realiseren woning, de verhouding tussen de gevraagde uitkering en substantiële bijdragen van de betrokken partijen en de investeringskosten gerelateerd aan het project die niet toerekenbaar zijn.
- **Indirecte effecten;** de investeringen binnen het project dragen bij aan een netto woningtoevoeging voor andere woningbouwprojecten.

#### 4. Urgentie

Dit hoofdcriterium onderscheidt zich van de andere drie hoofdcriteria omdat de score op dit

criterium vaststaat en niet afzonderlijk beoordeeld hoeft te worden door de commissie. De score wordt wel meegenomen bij het bepalen van de totaalscore door de toetsingscommissie.

Het hoofdcriterium urgentie betreft de relatieve omvang van de woningbouwopgave in het functioneel woningmarktgebied waar de aanvragende gemeente is gelegen. De relatieve woningbouwopgave wordt bepaald op basis van de nieuwbouwopgave als aandeel van de bestaande voorraad. Gemeenten krijgen een score tussen de 2 en 8 punten voor de opgave. In artikel 7, derde lid, is beschreven hoe de woningbouwopgave wordt bepaald.

Gemeenten met een woondeal krijgen 2 extra punten.

### Schematische weergave beoordelingskader

	Criteria ter beoordeling door de Toetsingscommissie			Aanvullend criterium
	1. Noodzaak bijdrage	2. Effectiviteit project	3. Efficiëntie project	4. Urgentie
Weging deelscore %	25%	25%	25%	25%
Subcriterium 1	<i>Realiteitsgehalte tekort</i>	<i>Kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma</i>	<i>Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage</i>	<i>Omvang woningbouwopgave</i>
Indicatoren	<ol style="list-style-type: none"> <li>Onderbouwing kosten activiteiten en omvang financieel tekort.</li> <li>Aantonen dat alle mogelijkheden tot verhaal zijn uitgeput.</li> <li>De mate waarin het project kwalitatief en financieel is geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Het aantal betaalbare woningen uitgedrukt als % van het totale woningbouwprogramma.</li> <li>Maatregelen die getroffen zijn om de betaalbare woningen voor langere termijn betaalbaar te houden.</li> <li>Doelgroepen die met het woningbouwprogramma bediend worden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Gevraagde bijdrage per woning</li> <li>Gevraagde bijdrage per betaalbare woning</li> <li>Gevraagde bijdrage als % van het financiële tekort.</li> <li>Het financieel tekort als % van de investeringskosten gerelateerd aan project die niet toerekenbaar zijn, zowel de kosten die wel toerekenbaar zijn, als de kosten die niet toerekenbaar zijn.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>De relatieve omvang van de regionale woningbouwopgave</li> </ol>
Subcriterium 2	<i>Gevolg <u>niet</u> verlenen bijdrage</i>	<i>Hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen</i>	<i>Indirecte effecten</i>	<i>Woondeals</i>
Indicatoren	<ol style="list-style-type: none"> <li>Omvang woningproductie bij geen bijdrage als % van productie bij wel bijdrage.</li> <li>Het aandeel betaalbare woningen bij geen bijdrage als % van het aandeel betaalbare woningen bij wel bijdrage.</li> <li>Vertraging in start bouw in maanden bij geen bijdrage.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Planologische status project.</li> <li>Stand van zaken rond consultatie, selectie en/of overeenkomsten met (markt)partijen.</li> <li>Moment van start bouw.</li> <li>De continuïteit van de bouwstroom</li> <li>Aantonen van voldoende garanties voor het tijdig realiseren van het project waarvoor bijdrage gevraagd wordt.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Onderbouwing indien opgevoerde activiteiten direct bijdragen aan het realiseren van woningen buiten het project.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>De gemeente heeft wel/geen woondeal.</li> </ol>
Subcriterium 3	<i>Regionaal belang</i>	<i>Kwaliteit van de leefomgeving</i>	<i>niet van toepassing</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Indicatoren	<ol style="list-style-type: none"> <li>Onderbouwing dat regionale en provinciale afstemming heeft plaatsgevonden over het project.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>De doorvertaling van brede opgaven naar lokaal niveau en de kwaliteit van de ruimtelijke uitwerking (zoals klimaatadaptatie en energietransitie).</li> <li>Het mobiliteitsprofiel</li> </ol>		

	<b>Criteria ter beoordeling door de Toetsingscommissie</b>			<b>Aanvullend criterium</b>
	<b>1. Noodzaak bijdrage</b>	<b>2. Effectiviteit project</b>	<b>3. Efficiëntie project</b>	<b>4. Urgentie</b>
Weging deelscore %	25%	25%	25%	25%
		3. Kwantitatieve opzet van het stedenbouwkundig plan (o.a. het aandeel categorieën bebouwing in % van de gerealiseerde m2 gbo en de eisen aan het oppervlak van de woning).		

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

Om te zorgen dat starters en middeninkomens sneller een woning kunnen vinden, maakte het kabinet in de Miljoenennota 2022 en in het regeerakkoord in totaal 1,25 miljard euro extra vrij voor de voortzetting van de Woningbouwimpuls (hierna: Wbi). Het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de onderliggende ministeriële regeling, de Regeling Woningbouwimpuls 2020, zijn bedoeld om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren in schaarstegebieden, inclusief de financiering van de daarvoor nodige infrastructuur, het opvangen van de potentiële gevolgen van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. De focus van het instrument blijft onverminderd om in heel het land de snelheid en continuïteit van realisatie te bevorderen, het aandeel betaalbare woningen te vergroten en de woningbouwproductie meerjarig hoog te houden.

In het Programma Woningbouw<sup>1</sup> is aangekondigd dat, alvorens een volgende tranche wordt opengesteld, eerst uitgezocht wordt wat de gevolgen zijn van de verwerking van het coalitieakkoord, het Programma Woningbouw, Kamermoties en beleidswensen op de projecten die we nog kunnen verwachten en de doelmatigheid van de Regeling en het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Inmiddels zijn die onderzoeken afgerond, en op grond van de resultaten daarvan wordt in deze wijzigingsregeling de Regeling Woningbouwimpuls 2020 aangepast. Hieronder volgt een toelichting op de wijzigingen (of in het geval van de betaalbaarheid: een toelichting waarom er juist geen wijziging is doorgevoerd).

### 2. Inhoud

#### 2.1 Kleine gemeenten

In het Programma Woningbouw staat dat kleine gemeenten ook de mogelijkheid moeten krijgen om gebruik te maken van de Woningbouwimpuls, indien de gemeenten bij een project aanlopen tegen een tekort. Daarbij is het belangrijk om de uitvoerbaarheid voor zowel de aanvrager als de beoordelaar in het oog te houden, alsmede kansrijkheid van projecten indien besloten wordt tot het indienen van een aanvraag. In de huidige opzet kunnen 'kleine gemeenten' een aanvraag voor de Wbi indienen voor projecten van tenminste 200 woningen (grote gemeenten: 500 woningen), als deze gemeente minder dan 50.000 inwoners heeft en is gelegen in woningmarktgebieden met een bovengemiddeld (>75%) aantal kleine gemeenten. Het adviesbureau Stec Groep heeft onderzocht of deze insteek passend is voor 'kleine gemeenten'.

Uit analyses<sup>2</sup> blijkt dat met name gemeenten tot 50.000 inwoners in hun plannen nauwelijks projecten hebben met 500 woningen of meer. Een verlaging van de minimale projectomvang van 500 naar 200 woningen zou deze gemeenten kunnen helpen om vaker in aanmerking te komen voor een aanvraag, zonder dat dit naar verwachting direct leidt tot een enorme groei van het totaalaantal aanvragen in de 4e tranche.

Om de Wbi toegankelijker te maken voor kleinere gemeenten, is in deze regeling de volgende wijziging opgenomen. Voor kleine gemeenten is de ondergrens van de projectomvang verlaagd naar 200. Bij de onderhavige uitwerking wordt een gemeente als 'klein' aangemerkt als het minder dan 50.000 inwoners telt op basis van de door het CBS vastgestelde cijfers over bevolkingsaantallen per gemeente op 1 januari van het jaar dat het aanvraagloket sluit.

De splitsing in groepen gemeenten zoals die was opgenomen voor de derde tranche van de Wbi, namelijk de splitsing op grond van in welk functioneel woningmarktgebied een gemeente valt, is komen te vervallen. Na de vijfde tranche zal worden bekeken of de wijziging heeft geleid tot het vergroten van de toegankelijkheid van het instrument.

Met betrekking tot de toegankelijkheid van de Wbi voor kleinere gemeenten wordt benadrukt dat het voor gemeenten reeds mogelijk is om een aanvraag in te dienen waarvan de onderdelen van het bouwproject niet geografisch naast elkaar gelegen zijn. Dit is binnen de kaders van 'een afgebakend projectgebied', als gedefinieerd in artikel 1, onderdeel b, van het Besluit

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/programma-woningbouw>

<sup>2</sup> PM Stec Groep, Duiding pijplijn Woningbouwimpuls 4e tranche

Woningbouwimpuls 2020 al mogelijk. Er dient onderbouwd sprake te zijn van twee van de daar genoemde types samenhang binnen het project, maar dat kunnen dus ook een financiële samenhang in combinatie met een organisatorische samenhang zijn. In de aanvraagdocumentatie zal de toelichting ten aanzien van de projectafbakening worden aangepast, zodat hier breder invulling aangegeven kan worden. Tevens is het onder dezelfde voorwaarden mogelijk voor gemeenten om een gezamenlijke aanvraag in te dienen, waarbij één van de gemeenten als penvoerder fungeert. Deze gemeenten werken voor deze projecten dan samen in één organisatie met gezamenlijke financiën. Er moeten dan goede afspraken zijn tussen die gemeenten, en in het geval de ene gemeente middelen die afkomstig zijn uit de specifieke uitkering ontvangt van de andere gemeente, dan berust de verplichting van het aanleveren van de verantwoordingsinformatie bij de ontvangende gemeente op grond van artikel 17a, tweede lid, van de Financiële-verhoudingswet.

De motie Grinwis<sup>3</sup> verzoekt de regering ook de vierde tranche van de Woningbouwimpuls beschikbaar te maken voor het bevorderen en versnellen van betaalbare woningbouw in kleine(re) kernen, bijvoorbeeld door de provincies deze projecten te laten bundelen en namens de betreffende gemeenten een aanvraag te doen. De wens om provincies projecten te laten bundelen en namens betreffende gemeenten een aanvraag te doen is lastig vorm te geven binnen het huidige Besluit Wbi. De Raad van State heeft in haar advies op het Besluit Woningbouwimpuls 2020 benadrukt dat gemeenten bij het aanvraagproces niet afhankelijk gemaakt mogen worden van (de medewerking van) provincies in verband met hun autonomie aangaande het decentraliseerde woningmarktbeleid, dat past niet in het wettelijk stelsel zoals we dat toen hadden en ook nu nog hebben. Indien bundeling moet plaatsvinden via provincies ontstaat die afhankelijkheid toch. Provincies kunnen wel hun steun of bijdrage leveren aan gemeenten die een Wbi-aanvraag willen doen. Met het verlagen van de projectomvang voor alle gemeenten met minder inwoners en het benadrukken van de mogelijkheid om kleinere projecten te bundelen wordt invulling gegeven aan de motie, binnen de wettelijke mogelijkheden.

## **2.2 Betaalbaarheid**

In het Programma Woningbouw blijft de betaalbaarheid voorop staan. In het programma is evenwicht gezocht tussen voldoende ruimte voor zowel sociale huur, middenhuur als koopwoningen onder de NHG-grens. Daarbij ligt extra nadruk op de lange(re) termijn betaalbaarheid van deze woningen én op de regionale afwegingen om maatwerk te leveren. De opgave voor betaalbaarheid zal per regio anders uitpakken. De motie Bisschop<sup>4</sup> verzoekt om, middels het verhogen van de betaalbaarheidsgrens<sup>5</sup> van 50%, te verhogen, zodat meer betaalbare woningen gebouwd kunnen worden met de ondersteuning vanuit de Woningbouwimpuls. Deze motie ligt in lijn met het programma, maar gemeenten geven aan dat het verhogen van de betaalbaarheidsgrens te veel ruimte bij gemeenten wegneemt om op projectniveau afwegingen te kunnen maken. Niet elke locatie of wijk vraagt om een hoog aandeel betaalbare woningbouw. Uit analyse<sup>6</sup>, blijkt dat een aanpassing zou leiden tot een hoger publiek tekort, met name in gebieden waar de opgave zeer hoog is en daarmee de haalbaarheid van projecten verder onder druk zet. Het verhogen van de betaalbaarheidsgrens zou daarmee een onbedoelde rem zetten op het doelbereik terwijl de urgentie onverminderd hoog is. Alles overwegende blijft de betaalbaarheidsgrens ongewijzigd. Wel worden in het komende jaar bindende afspraken gemaakt tussen Rijk en gemeenten over het nog te ontwikkelen (betaalbare) woningbouwprogramma op lokaal niveau. Deze, op de regio's toegesneden afspraken moeten optellen tot de nationale doelstelling van twee derde betaalbare woningbouw. Wanneer elke gemeente de kans heeft gehad om onderdeel uit te maken van een regionale woondeal, zal ook de mogelijkheid worden gezien om het sluiten van deze regionale woondeals te verwerken in de Wbi.

## **2.3 Maximum aantal aanvragen**

---

<sup>3</sup> Kamerstukken, vergaderjaar 2021–2022, 35 925 VII, nr. 73

<sup>4</sup> Kamerstukken, vergaderjaar 2021–2022, 35 925 VII, nr. 80

<sup>5</sup> Dat betreft de in artikel 2, derde lid, van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 opgenomen eis dat ten minste 50% van de door het project toegevoegde woningen betaalbaar moeten zijn. De types woningen die kwalificeren als 'betaalbare woning' zijn opgenomen in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

<sup>6</sup> PM Stec Groep, Duiding pijplijn Woningbouwimpuls 4e tranche

Nieuw is de voorwaarde dat een gemeente ten hoogste drie aanvragen kan indienen in een aanvraagtijdvak. Met het vergroten van de toegankelijkheid voor het indienen van een aanvraag, is de verwachting dat er meer projecten aangedragen worden<sup>7</sup>. Daarom is de bedoeling van deze bepaling om tot op zekere hoogte te sturen op een eerlijke en regionale spreiding van middelen, omdat anders de situatie dreigt dat bijvoorbeeld grote gemeenten veel aanvragen kunnen indienen, terwijl kleinere gemeenten dat niet kunnen. Daarbij helpt deze bepaling de focus te behouden voor gemeenten en houdt het de regeling werkbaar. Immers, wanneer het aantal aanvragen stijgt en de beschikbare middelen gelijk blijven neemt de onderlinge concurrentie tussen projecten toe, zonder dat er netto meer betaalbare woningen worden toegevoegd.

## 2.4 Voorschot

Voorheen was opgenomen dat de minister een voorschot van 100% op de specifieke uitkering kon uitbetalen als sprake was van één van drie toen geregelde situaties die zicht gaven op actie van de ontvangende gemeente ten behoeve van de start van het project. In de praktijk wordt altijd een voorschot van 100% uitbetaald, en werkte deze bepaling enkel verwarrend voor gemeenten. Actie van de gemeente op korte termijn wordt geborgd door de voorwaarde dat de start van de bouw binnen afzienbare tijd moet opstarten (binnen 3 jaren de eerste bouwwerkzaamheden) en ook door de toets op het subcriterium hardheid binnen het hoofdcriterium effectiviteit in het beoordelingskader.

De bepaling die in de praktijk voor verwarring zorgde en geen meerwaarde bleek te hebben is daarom vervangen door de duidelijke bepaling dat er altijd een voorschot van 100% wordt uitbetaald.

## 2.5 Beoordelingskader

Ook het beoordelingskader is op onderdelen aangepast. De aanpassingen moeten ervoor zorgen dat het kader duidelijker en beter toepasbaar is. Ook zorgen de aanpassingen ervoor dat het kader in het vervolg beter kan inspelen op actuele (beleids)ontwikkelingen. Hierna volgt per criterium een toelichting op de wijzigingen.

### *Criterium 1 Noodzaak van de bijdrage*

Onder het eerste subcriterium 'Realiteitsgehalte tekort' wordt de indicator 'Omvang financieel tekort' weggehaald omdat deze er dubbel in stond. Daarnaast wordt de indicator onder het subcriterium 'Regionaal belang' aangepast. Het onderbouwen van het regionale belang van het project bleek in eerdere tranches weinig onderscheidende informatie te geven. In het vervolg zal alleen getoetst worden of er regionale en provinciale afstemming heeft plaatsgevonden.

### *Criterium 2 Effectiviteit van het project*

In lijn met het Programma Woningbouw, komt er in het beoordelingskader meer nadruk te liggen op het betaalbare programma en de langere termijn betaalbaarheid. Dat betekent dat het eerste subcriterium 'Kwantiteit en kwaliteit van de woningen' wordt aangepast naar 'Kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma'. In die lijn wordt de indicator 'Eisen aan het oppervlakte verplaatst naar het derde subcriterium (kwaliteit van de leefomgeving). Het tweede subcriterium is 'Hardheid: zekerheid tijd realiseren van woningen'. Dit blijft onverminderd belangrijk, omdat de bouw van de eerste woning binnen het project binnen drie jaar moet starten. Het aantal indicatoren bij dit subcriterium wordt teruggebracht van zeven naar vijf indicatoren, omdat een aantal indicatoren dubbelt. Verder wordt ter verduidelijking van het doel de indicator 'Tempo realisatie uitgedrukt als gewogen gemiddelde oplever- of startbouw moment' aangepast naar 'Mate van continuïteit van de bouwstroom', omdat deze indicator duidelijker en beter te operationaliseren is.

De indicatoren van het derde en laatste subcriterium 'Kwaliteit van de leefomgeving' zijn aangepast zodat beter kan worden ingespeeld op toekomstige beleidskaders, bijvoorbeeld over klimaatadaptatie en de energietransitie. Momenteel ontbreken er nog duidelijke toetsingskaders voor klimaatadaptatie of duurzaamheid, maar wanneer die beschikbaar komen, kunnen zij eenvoudig worden geïmplementeerd in het beoordelingskader.

---

<sup>7</sup> PM Stec Groep, Duiding pijplijn Woningbouwimpuls 4e tranche



### *Criterion 3 Efficiëntie van het project*

De aanpassingen aan het derde criterium zijn beperkt. De indicator 'Het financieel tekort als % van de totale investeringskosten' onder het subcriterium 'Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage' is aangepast naar 'Het financiële tekort als % van het totaal aan investeringskosten gerelateerd aan het project die niet toerekenbaar zijn'. Met deze aanpassing kan in de beoordeling beter rekening gehouden worden met de totale investering, zowel de toerekenbare kosten als de niet toerekenbare kosten, die een gemeente doet voor een project. Uit diverse evaluatiegesprekken met gemeenten blijkt namelijk dat daar tot nu toe weinig aandacht voor was. Het subcriterium 'Indirecte effecten' is in de eerste drie tranches weinig onderscheidend gebleken, daarom wordt het anders geformuleerd. In plaats van 'De mate waarin de opgevoerde activiteiten direct bijdragen aan het realiseren van woningen buiten het project', wordt voortaan alleen gevraagd om een 'onderbouwing indien de in de aanvraag opgevoerde activiteiten leiden tot een netto toevoeging van woningen buiten het project'. Deze aanpassing zorgt voor een focus in de beoordeling. In plaats van de van brede indirecte effecten te beoordelen die weinig onderscheidend zijn gebleken, wordt voortaan alleen gekeken naar de netto toevoeging van woningen buiten het projectgebied. De verwachting is dat deze focus wel onderscheidend is.

### *Criterion 4 Urgentiescore*

Het subcriterium 'Omvang van de woningbouwopgave' wordt voortaan op basis van de relatieve regionale bouwopgave vastgesteld (de bouwopgave als aandeel van de huidige woningvoorraad), in plaats van op basis van de absolute regionale bouwopgave. Voor de indeling in functionele woningmarktgebieden is het rapport Inventarisatie Plancapaciteit van ABF Research<sup>8</sup> als basis gebruikt. Met deze rapportage wordt de Tweede Kamer elk half jaar geïnformeerd over de plancapaciteit aan woningen en de verwachte woningbehoefte. Omdat de woningmarkt een regionale markt is, wordt de inventarisatie uitgevoerd op het niveau van provincies, woningwetregio's, functionele woningmarktgebieden en woondealregio's. Van deze vier schaalniveaus biedt het functionele woningmarktgebied het beste inzicht in waar de tekorten zich voordoen. De 31 functionele woningmarktgebieden zijn ingedeeld op samenhang van onderlinge verhuisbewegingen. Vanwege de regionale aard is het niet wenselijk om de woningbouwopgave per gemeente te bezien. De andere genoemde regionale perspectieven zijn minder geschikt om de woningbouwopgave te bepalen, omdat die voortkomen uit bestuurlijke afspraken (woondealregio's) of de kernwerkgebieden van corporaties vaststellen (woningwetregio's). Met de wijziging van 'absoluut' naar 'relatief' wordt de druk per woningmarktgebied leidend.

Bij het bepalen van de urgentiescore krijgen functionele woningmarktgebieden nog steeds een score tussen de 2 en 8 punten, maar de indeling krijgt meer nuancering die aansluit op de actuele lokale opgave. In plaats van functionele woningmarktgebieden in te delen in drie klassen (hoog-midden-laag), wordt voortaan gebruik gemaakt van een schaal tussen 2 en 8 die continu is verdeeld. De indeling in drie klassen zorgt voor grote onderlinge verschillen op de 'zaagranden' van de verschillende klassen. Een continue verdeling van scores voorkomt grote verschillen op die zaagranden. De urgentiescore wordt vastgesteld, conform artikel 7, op basis van de regionale woningbouwopgave op basis van de door de minister in het kader van de in de meest actuele 'staat van de woningmarkt' gepubliceerde cijfers over het tekort aan woningen.

### **Lijst met urgentiescore per functioneel woningmarktgebied**

<b>Woningmarktgebieden</b>	<b>Urgentie score met relatieve ranking</b>
<b>Alkmaar</b>	4,5
<b>Amsterdam</b>	8
<b>Den Haag</b>	8
<b>Ede</b>	7,5

<sup>8</sup> Inventarisatie Plancapaciteit, ABF Research, november 2020 ([Informatie over Bijlage 959727 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#))

<b>Eindhoven</b>	7
<b>Groningen</b>	3,5
<b>Leiden</b>	5
<b>Nijmegen</b>	5,5
<b>Rotterdam</b>	6
<b>Utrecht</b>	7,5
<b>Amersfoort</b>	6,5
<b>Apeldoorn</b>	5
<b>Arnhem</b>	5,5
<b>Breda</b>	5
<b>Gouda</b>	6
<b>Lelystad</b>	7
<b>'s Hertogenbosch</b>	6,5
<b>Tilburg</b>	7
<b>Venlo</b>	4
<b>Zwolle</b>	4,5
<b>Doetinchem</b>	3
<b>Dordrecht</b>	3,5
<b>Emmen</b>	2
<b>Enschede</b>	3
<b>Heerenveen</b>	4
<b>Leeuwarden</b>	3
<b>Maastricht</b>	2,5
<b>Middelburg</b>	2,5
<b>Oss</b>	6
<b>Roosendaal</b>	4
<b>Sittard</b>	2

## Lijst gemeenten per functioneel woningmarktgebied

<b>1. Groningen</b>	Hardenberg	<b>9. Doetinchem</b>
Appingedam	Hellendoorn	Aalten
Delfzijl	Kampen	Doetinchem
Groningen	Ommen	Winterswijk
Loppersum	Raalte	Oude IJsselstreek
Veendam	Staphorst	Oost Gelre
Schiermonnikoog	Zwolle	Bronckhorst
Assen	Elburg	Montferland
Aa en Hunze	Hatterm	
Noordenveld	Oldebroek	<b>10. Arnhem</b>
Tynaarlo	De Wolden	Arnhem
Midden-Drenthe	Twenterand	Doesburg
Midden-Groningen	Zwartewaterland	Duiven
Het Hogeland		Renkum
Westerkwartier	<b>6. Enschede</b>	Rheden
	Almelo	Rozendaal
<b>2. Leeuwarden</b>	Borne	Westervoort
Ameland	Enschede	Zevenaar
Harlingen	Haaksbergen	Lingewaard
Leeuwarden	Hengelo	Overbetuwe
Terschelling	Losser	
Vlieland	Oldenzaal	<b>11. Nijmegen</b>
Tytsjerksteradiel	Tubbergen	Beuningen
Dantumadiel	Wierden	Druten
Súdwest-Fryslân	Hof van Twente	Heumen
Waadhoeke	Rijssen-Holten	Nijmegen
Noardeast-Fryslân	Dinkelland	Wijchen
	Berkelland	West Maas en Waal
<b>3. Heerenveen</b>		Berg en Dal
Achtkarspelen	<b>7. Lelystad</b>	Bergen (L.)
Heerenveen	Zeewolde	Gennep
Ooststellingwerf	Noordoostpolder	Mook en Middelaar
Opsterland	Urk	
Smallingerland	Ermelo	
Weststellingwerf	Harderwijk	
Westerveld	Putten	<b>12. Ede</b>
Steenwijkerland	Nunspeet	Barneveld
De Fryske Marren	Dronten	Buren
	Lelystad	Ede
<b>4. Emmen</b>		Scherpenzeel
Stadskanaal	<b>8. Apeldoorn</b>	Tiel
Coevorden	Deventer	Wageningen
Emmen	Apeldoorn	Renswoude
Hoogeveen	Brummen	Rhenen
Pekela	Epe	Veenendaal
Borger-Odoorn	Heerde	Woudenberg
Oldambt	Lochem	Neder-Betuwe
Westerwolde	Voorst	
	Zutphen	<b>13. Amersfoort</b>
<b>5. Zwolle</b>	Olst-Wijhe	Nijkerk
Meppel		Amersfoort

Dalfsen		Baarn
<b>Amersfoort (Vervolg)</b>	Gooise Meren	Leidschendam-Voorburg
Bunschoten	Haarlem	Pijnacker-Nootdorp
Leusden	Haarlemmermeer	
Soest	Heemstede	<b>20. Rotterdam</b>
	Hilversum	Barendrecht
<b>14. Utrecht</b>	Huizen	Brielle
Culemborg	Landsmeer	Capelle aan den IJssel
De Bilt	Laren	Hellevoetsluis
Bunnik	Oostzaan	Krimpen aan den IJssel
Houten	Ouder-Amstel	Maassluis
Montfoort	Purmerend	Ridderkerk
Utrecht	Uithoorn	Rotterdam
Wijk bij Duurstede	Velsen	Schiedam
IJsselstein	Zandvoort	Albrandswaard
Zeist	Zaanstad	Westvoorne
Nieuwegein	Hillegom	Vlaardingen
Woerden	De Ronde Venen	Lansingerland
Utrechtse Heuvelrug	Waterland	Zuidplas
Stichtse Vecht	Wormerland	Goeree-Overflakkee
Vijfheerenlanden	Wijdemerem	Nissewaard
		Hoeksche Waard
<b>15. Alkmaar</b>		
Alkmaar		<b>21. Dordrecht</b>
Bergen (NH.)	<b>17. Gouda</b>	Alblasserdam
Beverwijk	Lopik	Dordrecht
Castricum	Alphen aan den Rijn	Gorinchem
Enkhuizen	Gouda	Hardinxveld-Giessendam
Heemskerk	Nieuwkoop	Hendrik-Ido-Ambacht
Dijk en Waard	Oudewater	Papendrecht
Heiloo	Waddinxveen	Sliedrecht
Den Helder	Bodegraven-Reeuwijk	Zwijndrecht
Hoorn	Krimpenerwaard	Molenlanden
Medemblik		
Opmeer	<b>18. Leiden</b>	<b>22. Middelburg</b>
Schagen	Katwijk	Borsele
Texel	Leiden	Goes
Uitgeest	Leiderdorp	Hulst
Drechterland	Lisse	Kapelle
Stede Broec	Noordwijk	Middelburg
Koggenland	Oegstgeest	Reimerswaal
Hollands Kroon	Voorschoten	Terneuzen
	Zoeterwoude	Veere
	Teylingen	Vlissingen
<b>16. Amsterdam</b>	Kaag en Braassem	Schouwen-Duiveland
Eemnes		Noord-Beveland
Aalsmeer	<b>19. Den Haag</b>	Sluis
Amstelveen	Delft	
Amsterdam	Den Haag	<b>23. Roosendaal</b>
Blaricum	Rijswijk	Tholen
Bloemendaal	Wassenaar	Bergen op Zoom
Diemen	Zoetermeer	Rucphen
Almere	Westland	Steenbergen

Edam-Volendam	Midden-Delfland	Woensdrecht
<b>Roosendaal (Vervolg)</b>	<b>27. Oss</b>	Roermond
Halderberge	Boekel	Venlo
Roosendaal	Oss	Venray
Moerdijk	Gemert-Bakel	Weert
	Landerd	Horst aan de Maas
<b>24. Breda</b>	Bernheze	Leudal
Baarle-Nassau	Meierijstad	Maasgouw
Breda	Land van Cuijk	Roerdalen
Etten-Leur		Peel en Maas
Geertruidenberg		
Oosterhout		<b>Sittard</b>
Zundert	<b>Eindhoven</b>	<b>30. Landgraaf</b>
Drimmelen	<b>28. Asten</b>	Beek
Alphen-Chaam	Best	Brunssum
Altena	Deurne	Heerlen
	Eersel	Kerkrade
<b>25. Tilburg</b>	Eindhoven	Simpelveld
Dongen	Helmond	Stein
Gilze en Rijen	Nuenen c.a.	Voerendaal
Goirle	Oirschot	Echt-Susteren
Hilvarenbeek	Someren	Sittard-Geleen
Loon op Zand	Son en Breugel	Beekdaelen
Oosterwijk	Valkenswaard	
Tilburg	Veldhoven	<b>Maastricht</b>
Waalwijk	Waalre	<b>31. Maastricht</b>
	Heeze-Leende	Meerssen
<b>26. 's Hertogenbosch</b>	Laarbeek	Vaals
Maasdriel	Reusel-De Mierden	Valkenburg aan de Geul
Zaltbommel	Cranendonck	Gulpen-Wittern
Boxtel	Bergeijk	Eijsden-Margraten
Haaren	Bladel	
's-Hertogenbosch	Geldrop-Mierlo	
Heusden		
Sint-Michielsgestel	<b>Venlo</b>	
Vught	<b>29. Beesel</b>	
West Betuwe	Nederweert	

### 3. Beschikbaar budget

De concrete hoogte van het uitkeringsplafond in een aanvraagtijdvak wordt op grond van artikel 4, eerste lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 uiterlijk 6 weken voor aanvang ervan bekendgemaakt. Deze paragraaf gaat over het totale op dit moment voorziene budget en niet over de concrete hoogtes van uitkeringsplafonds van aanvraagtijdvakken.

Voor de uitkeringen en voor de kosten van de uitvoering van de woningbouwimpuls is in totaal 2041,5 miljoen euro gereserveerd. De middelen zijn in principe beschikbaar in de jaren tot en met 2032, maar afhankelijk van de hoeveelheid en de kwaliteit van de aanvragen kunnen de middelen ook eerder of later uitgeput zijn. Inmiddels is €854 miljoen besteed in de eerste drie tranches. Voor het vervolg is totaal 1187,5 miljoen (incl. btw) beschikbaar voor de specifieke uitkeringen aan gemeenten die voldoen aan de voorwaarden en procedures genoemd in het besluit en deze regeling. Voor de vierde en vijfde tranche is er reeds €522 miljoen overgeheveld naar de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De rest van de middelen is opgenomen op de Aanvullende Post van de begroting van het Ministerie van Financiën. De overheveling van deze middelen vergt nadere besluitvorming conform artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet en zal op basis van een realistisch kasritme geschieden. Dit wordt bepaald aan de hand van de projecten die gemeenten in de pijplijn hebben. Ook biedt de regeling flexibiliteit waardoor het mogelijk is om, indien de omstandigheden daarom vragen, een deel van de middelen onder specifiekere of meer generieke voorwaarden ten goede te laten komen van woningbouwprojecten gericht op betaalbare woningen. Aanvullend is cumulatief maximaal € 12,5 miljoen beschikbaar voor de uitvoering en € 50 miljoen voor de capaciteit van het voortzetten van deze regeling. De raming van de uitvoeringskosten worden jaarlijks herzien. Indien de uitvoeringskosten lager uitvallen dan verwacht, dan wordt het vrijgekomen bedrag toegevoegd aan het beschikbare budget voor specifieke uitkeringen.

De hoogte van het nog resterende uitkeringsplafond wordt jaarlijks aangepast aan de actuele loon- en prijsontwikkelingen. De basis voor de systematiek zijn de onafhankelijke indices voor loon- en prijsontwikkelingen van het Centraal Planbureau die elk jaar in het voorjaar volgen uit het Centraal Economisch Plan (CEP) en in augustus uit de Macro Economische Verkenning (MEV). Deze indices zijn gebaseerd op de lonen en prijzen in de markt en zijn niet beïnvloedbaar door de overheid. De indexatie van het uitkeringsplafond wordt definitief vastgesteld bij Voorjaarsnota. De loon- en prijsuitkering komt niet ten goede aan een indexatie van reeds uitgekeerde specifieke uitkeringen.

### 4. Regeldruk

Vanwege de verlaging van de eis van het minimale aantal woningen voor kleine gemeenten zullen meer gemeenten een aanvraag kunnen doen, maar zij zijn daartoe niet verplicht. De gemeente is aanvrager, er zijn geen gevolgen op het terrein van administratieve lasten voor burgers en bedrijven. De verantwoording over de besteding van de middelen loopt via SiSa waardoor de administratieve lasten voor gemeenten zo beperkt mogelijk blijven. Het indienen van een aanvraag zal een eenmalige inspanning vergen. **Het Adviescollege Toetsing en Regeldruk (ATR) PM.**

### 5. Consultatie

De wijzigingen hebben een positief effect op de toegankelijkheid van de Woningbouwimpuls. Bovendien sluiten de wijzigingen beter aan bij de huidige en toekomstige woningmarktdruk en kan het herziene beoordelingskader beter inspelen op veranderende beleidswensen, en zijn indicatoren verduidelijkt. De wijzigingen dragen bij aan duidelijkheid bij de aanvrager en een betere toepassing in de beoordeling.

Een ontwerp van deze regeling is van [PM datum] tot [PM datum] in openbare internetconsultatie geconsulteerd. Naar aanleiding van de reacties is **PM**.

Ook zijn de VNG en het IPO geconsulteerd over de regeling, en zij hebben aangegeven **PM / Reactie VNG/IPO verwerken.**

Gemeenten hebben in diverse fasen meegedacht en input geleverd bij de voorbereiding.

## **6. Inwerkingtreding**

PM

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge