



Rijksoverheid

# Beleidskompasformulier voor internetconsultatie



 **Beleidskompas**

# Wie zijn belanghebbenden en waarom?

## Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?  
Gemeenten, ontwikkelende partijen, woningzoekenden en deze partijen vertegenwoordigende brancheverenigingen (VNG, G4/G40, Bouwend Nederland, NVB-Bouw, NEPROM, Vereniging Eigen Huis).
- 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?

## 1. Wat is het probleem?

### Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?  
De toegankelijkheid van de woningmarkt voor mensen met een middeninkomen en starters staat onder druk. Met name in de meer stedelijke regio's zijn onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar, onder andere door een achterblijvende bouw van betaalbare nieuwbouwwoningen.  
  
Deze wijzigingsregeling maakt het voor alle gemeenten mogelijk om een aanvraag in te dienen voor projecten met een minimale projectgrootte van 200 woningen in plaats van 500 woningen (max drie per gemeente). Verder wordt de urgentiescore geactualiseerd, passend bij de nieuwe woondealafspraken. Tevens wordt het mogelijk een herkansingsronde open te stellen, indien er voldoende middelen zijn en afgewezen projecten na aanpassing van omissies kansrijk zijn voor toekenning.
- b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?  
Meer betaalbare woningen in woningbouwprojecten leidt tot lagere opbrengsten, terwijl wel kosten gemaakt worden om een gebied geschikt te maken voor woningbouw. Daardoor kan een tekort ontstaan, wat uit- of afstel voor het project oplevert.
- c) Wat is de omvang van het probleem?

Tot 2030 moeten 900.000 woningen worden gebouwd, waarvan twee derde betaalbaar. Om dat mogelijk te maken op locaties met een onrendabele top is de woningbouwimpuls beschikbaar.

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

Na vijf tranches woningbouwimpuls wordt er een financiële bijdrage geleverd aan 141 projecten verspreid over Nederland. In die projecten worden ruim 180.000 woningen gerealiseerd, waarvan meer dan 60% betaalbaar. Met de zesde tranche van de woningbouwimpuls is er 300 miljoen beschikbaar om bij te dragen aan meer (betaalbare) woningen.

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

Zonder rijksbijdrage blijven plannen liggen of worden er minder betaalbare woningen gebouwd om tot een rendabele gebiedsontwikkeling te komen.

## 2. Wat is het beoogde doel?

### Hulpvragen

a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Sneller meer betaalbare woningbouw stimuleren

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

Toegang tot adequate woning (SDG 11)

## 3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

### Hulpvragen

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

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

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

Het dekken van een deel van het tekort in gebiedsontwikkelingen waar substantieel aantal betaalbare woningen worden gebouwd, om sneller meer (betaalbare) woningen te realiseren.

c) Wat is de beleidstheorie 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?

### Hulpvragen

a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

- Voor een uitkering aan gemeenten is bij gemeenten expertise nodig. Na vijf tranches Wbi is dat bij een groot deel ontwikkeld.
- 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.

b) Welke verplichte toetsen zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten?

Het adviescollege toetsing regeldruk toetst de administratieve lasten.

## 5. Wat is de voorkeursoptie?

### Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Een specifieke uitkering aan gemeenten om maximaal 50% van het tekort te dekken dat ontstaat doordat de oprbegsten van het (betaalbare) woningbouwprogramma lager zijn dan de totale kosten van toe te rekenen investeringen.

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 proejctfase (die volgt uit de indiengsvorwaarden).

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

- Het is onzeker of de specifieke voorwaarden belemmerend zijn voor projectaanvragen.
- Randvoorwaarden bij woningbouw. Het is onzeker of er aan zogenaamde 'kritische succesfactoren' kan worden voldaan om woningbouwprojecten uit te kunnen voeren, zoals stikstof, energienet etc.

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

De verantwoording vindt plaats via de SiSa. Daarnaast worden periodiek voortgangsgesprekken gevoerd.