

Regeling Woningbouwimpuls

Wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 in verband met het vergroten van de toegankelijkheid van de regeling en het waarderen van de bijdrage aan de extra woningbouwopgave.

Consultatieverslag

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties

1. Inleiding

Een ontwerp van dit voorstel is van 22 september 2023 tot en met 22 oktober 2023 geconsulteerd. Hierop zijn openbare reacties ontvangen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten, Metropool Regio Amsterdam, Stadsregio Parkstad Limburg, de provincies Zeeland, Limburg en Friesland. De reactie van Friesland is samen met Friese gemeenten ingediend. Daarnaast hebben de gemeenten Rotterdam, Druten en Wijchen een consultatiereactie ingediend. Ook is er een burgerreactie ontvangen. Hierna zal worden ingegaan op de voornaamste algemene thema's die aan de orde zijn gekomen in de reacties op het voor ontwerp.

2. Algemeen

De belangrijkste inhoudelijke reactie gaat over de verlaging van de minimale projectomvang naar 200 woningen en de beoordeling van de urgentiescore, zoals die in de consultatie voorligt. Daarnaast gaan (delen van) de reacties over andere onderdelen in de Regeling Woningbouwimpuls, die niet worden gewijzigd en ook niet ter consultatie lagen.

3. 200 woningengrens

Een van de belangrijkste en meest voorkomende reacties ging over de verlaging van de minimale projectomvang naar 200 woningen voor alle gemeenten. Zo geeft de VNG aan dat de drempel verlaagd zou moeten worden, zodat meer woningbouwprojecten met een financieel knelpunt in aanmerking komen. De reacties uit Friesland, Limburg en van de gemeente Druten en Wijchen komen daarmee overeen. Ook deze partijen weiden uit over de kleinschaligheid van projecten in die regio's. Hoewel het verlagen van de minimale projectomvang van 500 naar 200 woningen een belangrijke stap is in de toegankelijkheid, is het voor regio's die uit veel kleine(re) kernen bestaat nog niet voldoende, stellen zij. In die gebieden gaat het volgens hen niet alleen om grote aantallen, maar ook om de vraag hoe de woningen te realiseren zonder dat de sociale cohesie en leefbaarheid van dorpskernen onaanvaardbaar wordt aangetast. Een verdere verlaging van de minimale projectomvang is daarvoor nodig, vinden de partijen, eventueel gedifferentieerd naar gemeentegrootte. Volgens de provincies Zeeland en Friesland is de oplossing om een aanvraag in te dienen die bestaat uit een bundeling van deze kleinschalige projecten niet adequaat (genoeg).

De middelen voor de Woningbouwimpuls zijn beperkt en in de woningbouw snel besteed. Daarom wordt er met de Woningbouwimpuls geselecteerd op projecten die een substantiële bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van het woningtekort in Nederland, zowel binnen- als buitenstedelijk, binnen en buiten de Randstad en in grotere en kleinere gemeenten. De vorige vijf tranches Woningbouwimpuls laten een verscheidenheid aan woningbouwlocaties zien.

Uit de analyse van (gehonoreerde) aanvragen van de Wbi komt wel naar voren dat een groot deel van de toegekende bijdrage landt in projecten binnen de randstad en in grote(re) steden. Dat wordt mede veroorzaakt door de vereiste minimale projectomvang. Deze minimale projectomvang wordt met deze wijzigingsregeling al verlaagd naar 200 voor alle projecten. Deze wijziging kan de toegankelijkheid en daarmee de regionale spreiding vergroten. Een minimale projectomvang van 200 woningen sluit daarnaast beter aan bij de planvoorraad en gemaakte afspraken in de Woondeals. De ondergrens wordt niet verder verlaagd, omdat een minimale projectomvang van 200 woningen eraan bijdraagt dat gemeenten, regio's en provincies ook inzetten op bundeling van woningbouwprojecten, waardoor een Wbi-toekenning een grote(re) impact op de bouwproductie blijft houden.

4. Urgentiescore

Een ander veelvoorkomende reactie gaat over de wijziging van het toekennen van 2 urgentiepunten voor de urgentiescore. Volgens het wijzigingsvoorstel dat ter consultatie is

voorgelegd zouden de provincies en regio's worden beloofd die een deel van de in paragraaf 2.2 van de toelichting bij de wijzigingsregeling besproken extra woningbouwopgave op zich nemen. Gemeenten, regio's en provincies vinden deze uitwerking van de urgentiescores onwenselijk. De VNG geeft aan geen voorstander te zijn van het meenemen van een weging in relatie tot extra te bouwen woningen in de regio en het toepassen van een urgentiescore vanwege de onbedoelde effecten. Ook de gemeente Rotterdam heeft bezwaar bij de koppeling tussen de extra ambitie in de woondeals en de Woningbouwimpuls. De gemeente schrijft dat projecten die als extra ambitie aan woondeals worden toegevoegd, altijd projecten zullen zijn voor de lange termijn, terwijl het doel van de regeling is om projecten voor de middellange termijn (binnen drie jaar) te starten. Daarnaast is in de Rotterdamse regio de bouwopgave die is vastgelegd in de huidige woondeals volgens de gemeente al enorm en ambitieus. Dat laatste wordt ook door de provincie Zeeland en de MRA ingebracht. Rotterdam komt ook met het voorstel om de urgentie te bepalen aan de hand van de druk in woningmarktgebieden.

Om deze gemeenten en regio's tegemoet te komen is deze indicator herzien. De urgentiescore blijft voor 0-2 punten bestaan uit het subcriterium 'woondeal', ten behoeve van de samenhang tussen de Woningbouwimpuls en de Woondeals. Er kunnen punten worden behaald door een positieve invulling te geven van de woningbouwopgave. Dat betekent dat er urgentiepunten te verdienen zijn als extra woningbouwambitie in de woondeal wordt opgenomen, maar ook indien er op een andere wijze een positieve invulling wordt gegeven aan de woondeal. De exacte verdelingssystematiek van het criterium 'urgentie' wordt bij aanvang van het aanvraagtijdsvlak bekend gemaakt.

5. Overige reacties

Naast de reacties die gingen over de wijzigingen die ter consultatie zijn voorgelegd, hebben inzenders ook opmerkingen geplaatst op andere onderdelen van de Regeling Woningbouwimpuls.

5.1. Netto toevoeging

Parkstad Limburg geeft aan dat de regio kampt met een aantal grotere woningbouwprojecten, waarbij eerst bestaande woningen moeten worden afgebroken, omdat deze woningen vanwege slechte leefomstandigheden niet meer bewoonbaar zijn. Dit betekent volgens Parkstad Limburg ook dat deze woningen in werkelijkheid niet beschikbaar zijn voor woningzoekenden. Parkstad Limburg schrijft dat woningbouwprojecten zorgen voor een netto toevoeging ten opzichte van de feitelijke situatie.

De minimale projectomvang betreft een netto toevoeging van woningen. Dus als er ook woningen gesloopt worden in het project, dan dient het aantal gesloopte woningen afgetrokken te worden van het aantal opgeleverde woningen, om zo het totaal aantal toegevoegde woningen te berekenen. In hoeverre onbewoonbare woningen meetellen hangt af van de staat van die woningen. Het begrip woning is niet gedefinieerd in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 of de Regeling Woningbouwimpuls 2020, maar er wordt in de uitvoering aangesloten bij de CBS-definitie van een woning.¹ Een woning zal niet snel in een dusdanig slechte staat verkeren dat geen sprake meer is van een woning in de zin van de CBS-definitie. Als een woning in dusdanig slechte staat verkeert dat bestuurlijke sancties nodig zijn om bepalingen over veiligheid en gezondheid uit het Bouwbesluit te handhaven, kan een woning niet meer geschikt zijn voor bewoning. Dan zou de woning niet meer onder de CBS-definitie vallen en is het mogelijk de woning niet mee te tellen in de aanvraag.

5.2. Gebundelde aanvraag

In het verlengde van de opmerkingen over de minimale projectomvang, gaat de Friese reactie en de reactie van de provincie Limburg ook in op de mogelijkheid tot bundeling. De Friese gemeenten en de provincie Friesland geven aan dat de gebundelde projecten volgens hen te veel volatiliteit kennen om te kunnen voldoen aan de gevraagde samenhang. De provincie Limburg voegt daaraan toe dat de bundeling veel afstemming vergt en in de korte tijd vaak niet haalbaar is voor gemeenten. De combinatie van de ondergrens en de korte doorlooptijd is vaak een te grote uitdaging, schrijft de provincie.

Om voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls in aanmerking te komen, dient sprake te zijn van een logisch samenhangend project. Er is sprake van samenhang, als een project aantoonbaar voldoet aan (minimaal) twee van de volgende drie indicatoren, te weten financieel, organisatorisch

¹ Woning (bouwtechnisch) - <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/woning--bouwtechnisch-->.

en geografisch. Als er geen sprake is van geografische samenhang in een projectgebied, kan er wel sprake zijn van financiële en organisatorische samenhang. Financiële samenhang kan worden aangetoond als het project is ondergebracht in een integrale businesscase of gebieds-/grondexploitatie waarbij er sprake is van verevening van kosten en opbrengsten tussen eventuele plandelen. Met het correct invullen van de verplichte indieningsspreadsheet kan worden aangetoond dat er sprake is van de vereiste financiële samenhang. Organisatorische samenhang kan worden onderbouwd met projectdocumentatie waaruit blijkt dat aansturing van het project plaatsvindt vanuit een coördinerende uitvoeringsorganisatie met vertegenwoordiging van gemeente(n) en direct belanghebbenden in het gebied. Met de uitwerking en indiening van een gebundelde aanvraag is er al een bepaalde mate van organisatorische samenhang. Er moeten immers afspraken gemaakt worden over o.a. de financiën en de planning. In de voorgaande vijf tranches zijn er op verschillende schaalniveaus gebundelde aanvragen ingediend en toegekend, waaronder een uit Súdwest-Fryslân.

Projecten gebundeld in een aanvraag hoeven niet afzonderlijk te voldoen aan de indieningsvereisten, zoals de vereiste startbouw van de eerste woningen binnen drie jaar. De indieningsvereisten gelden voor een projectaanvraag als geheel. Dat plandelen van elkaar verschillen in uitwerking en fasering is evident. Gemeenten dienen in een projectaanvraag een logische samenhang te zoeken tussen planonderdelen.

5.3. Maximumaantal aanvragen

De MRA adviseert om het maximum van 3 projectaanvragen per gemeente te schrappen, zoals bepaald in artikel 4, lid 4 van de regeling. Zij stellen voor om het aantal projectaanvragen per gemeente vrij te laten. Gemeenten zijn voor het slagen van hun bouwprojecten mede afhankelijk van deze regeling en goed in staat om zelf te beoordelen waar zij hun capaciteit op in kunnen zetten, zegt de MRA.

Onderzoeksbureau Stec heeft voorafgaand aan de vierde tranche geadviseerd om preventief het aantal aanvragen per gemeente te maximaliseren om een te groot aantal aanvragen te voorkomen. Op basis van de ervaringen in de daaropvolgende tranches is er geen reden om dit maximumaantal aanvragen te herzien. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het genoemde maximumaantal doelt op het maximumaantal aanvragen van één gemeente binnen één tranche. Het betreft geen maximalisering van het totaal aantal aanvragen voor de volgende tranches of het aantal projecten dat kan worden gebundeld.

5.4. Betaalbaarheidsgrens

Diverse partijen, waaronder het IPO en de MRA, betreuren het feit dat het betaalbaarheidsvereiste niet is verhoogd overeenkomstig de afspraken in de Woondeals. Lokale omstandigheden verschillen echter sterk waardoor het soms wenselijk is om meer sociale huurwoningen toe te voegen. In andere gevallen is het wenselijk om vooral voor het hogere middensegment te bouwen, om zo bijvoorbeeld meer hoge- en middeninkomens naar de wijk te trekken. De 50%-betaalbaarheidseis zal dan ook niet worden verhoogd. Tegelijkertijd laten de reacties zien dat er bij medeoverheden en koepelorganisaties voldoende gevoel van urgentie is om de betaalbaarheidsafspraken die in de Woondeals worden afgesproken te halen. Als een gemeente kiest om in een aanvraag meer betaalbare woningen toe te voegen en deze langdurig betaalbaar te houden dan wordt dit in positieve zin betrokken bij de beoordeling onder het criterium 'effectiviteit' en specifiek bij het subcriterium 'kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma'. Naast het betaalbare programma zijn er ook andere indicatoren waarop wordt beoordeeld. Als laatste kan nog worden opgemerkt dat urgentiepunten onder andere kunnen worden behaald als het betaalbare programma overeenkomt met de afspraken in de Woondeals.

6. Vervolgtraject

Op 14 november 2023 is de wijzigingsregeling gepubliceerd in de Staatscourant.