



Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 4 juli 2022, nr. 2021-0000308943, tot wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 in verband met onder meer het wijzigen van de eis van het minimale aantal te bouwen woningen zodat deze regeling onderscheid maakt tussen kleine en grotere gemeenten

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op de artikelen 2, vierde lid, 4, vijfde lid, en 5, derde lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;

Besluit:

ARTIKEL I

De Regeling Woningbouwimpuls 2020 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2, vierde lid, 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 laatstelijk door het CBS vastgestelde definitieve cijfers bevolkingsaantallen per gemeente op het moment dat een aanvraagtijdvak wordt bekendgemaakt op grond van artikel 4, eerste lid, van het besluit; of
 - b. ten minste 200 woningen betreft, indien de aanvragende gemeente uit ten hoogste 50.000 inwoners bestaat op grond van de laatstelijk door het CBS vastgestelde definitieve cijfers bevolkingsaantallen per gemeente op het moment dat een aanvraagtijdvak wordt bekendgemaakt op grond van artikel 4, eerste lid, van het besluit.

B

In artikel 3 wordt 'ten hoogste € 985.000.000' vervangen door 'ten hoogste € 2.250.000.000'.

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het vierde tot en met zesde lid tot vijfde tot en met zevende lid, wordt 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%.

D

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.



E

Bijlage 1 wordt vervangen door de bijlage, opgenomen als 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,
H.M. 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"> Onderbouwing kosten activiteiten en omvang financieel tekort. Aantonen dat alle mogelijkheden tot verhaal zijn uitgeput. De mate waarin het project kwalitatief en financieel is geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden. 	<ol style="list-style-type: none"> Het aantal betaalbare woningen uitgedrukt als % van het totale woningbouwprogramma. Maatregelen die getroffen zijn om de betaalbare woningen voor langere termijn betaalbaar te houden. Doelgroepen die met het woningbouwprogramma bediend worden. 	<ol style="list-style-type: none"> Gevraagde bijdrage per woning Gevraagde bijdrage per betaalbare woning Gevraagde bijdrage als % van het financiële tekort. 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. 	<ol style="list-style-type: none"> De relatieve omvang van de regionale woningbouwopgave
Subcriterium 2	<i>Gevolg niet 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"> Omvang woningproductie bij geen bijdrage als % van productie bij wel bijdrage. Het aandeel betaalbare woningen bij geen bijdrage als % van het aandeel betaalbare woningen bij wel bijdrage. Vertraging in start bouw in maanden bij geen bijdrage. 	<ol style="list-style-type: none"> Planologische status project. Stand van zaken rond consultatie, selectie en/of overeenkomsten met (markt-)partijen. Moment van start bouw. De continuïteit van de bouwstroom Aantonen van voldoende garanties voor het tijdig realiseren van het project waarvoor bijdrage gevraagd wordt. 	<ol style="list-style-type: none"> Onderbouwing indien opgevoerde activiteiten direct bijdragen aan het realiseren van woningen buiten het project. 	<ol style="list-style-type: none"> De gemeente heeft wel/geen woondeal.
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"> Onderbouwing dat regionale en provinciale afstemming heeft plaatsgevonden over het project. 	<ol style="list-style-type: none"> De doorvertaling van brede opgaven naar lokaal niveau en de kwaliteit van de ruimtelijke uitwerking (zoals klimaatadaptatie en energietransitie). Het mobiliteitsprofiel 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 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 Woningbouw¹ 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 Wbi, 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 analyses² 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 totaal aantal 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 laatst beschikbare door het CBS vastgestelde cijfers over bevolkingsaantallen per gemeente op het moment dat het aanvraagtijdstip wordt aangekondigd in een besluit van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: de Minister). 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 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

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

² Duiding pijplijn Woningbouwimpuls 4e tranche (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/23/duiding-pijplijn-woningbouwimpuls-4e-tranche>)



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 Grinwis³ verzoekt de regering ook de vierde tranche van de Wbi 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 Bisschop⁴ verzoekt om, middels het verhogen van de betaalbaarheidsgrens⁵ van 50%, te verhogen, zodat meer betaalbare woningen gebouwd kunnen worden met de ondersteuning vanuit de Wbi. 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 analyse⁶, 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

Nieuw is de voorwaarde dat een gemeente ten hoogste drie aanvragen kan indienen in een aanvraag-tijdvak. Met het vergroten van de toegankelijkheid voor het indienen van een aanvraag, is de verwachting dat er meer projecten aangedragen worden⁷. 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

³ Kamerstukken, vergaderjaar 2021/22, 35 925 VII, nr. 73

⁴ Kamerstukken, vergaderjaar 2021/22, 35 925 VII, nr. 80

⁵ 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.

⁶ Duiding pijplijn Woningbouwimpuls 4e tranche (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/23/duiding-pijplijn-woningbouwimpuls-4e-tranche>)

⁷ Duiding pijplijn Woningbouwimpuls 4e tranche (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/23/duiding-pijplijn-woningbouwimpuls-4e-tranche>)



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 oppervlak' 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.

Criterium 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 Research⁸ 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 gebruikgemaakt 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

Woningmarktgebieden	Urgentie score met relatieve ranking
Alkmaar	4,5
Amsterdam	8
Den Haag	8
Ede	7,5
Eindhoven	7
Groningen	3,5
Leiden	5
Nijmegen	5,5
Rotterdam	6
Utrecht	7,5
Amersfoort	6,5
Apeldoorn	5
Arnhem	5,5
Breda	5
Gouda	6
Lelystad	7
's-Hertogenbosch	6,5
Tilburg	7
Venlo	4
Zwolle	4,5
Doetinchem	3
Dordrecht	3,5
Emmen	2
Enschede	3
Heerenveen	4
Leeuwarden	3
Maastricht	2,5
Middelburg	2,5
Oss	6

⁸ Inventarisatie Plancapaciteit, ABF Research, november 2020 (Informatie over Bijlage 959727 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl))



Woningmarktgebieden	Urgentie score met relatieve ranking
Roosendaal	4
Sittard	2

Lijst gemeenten per functioneel woningmarktgebied

1. Groningen

Appingedam
Delfzijl
Groningen
Loppersum
Veendam
Schiermonnikoog
Assen
Aa en Hunze
Noordenveld
Tynaarlo
Midden-Drenthe
Midden-Groningen
Het Hogeland
Westerkwartier

2. Leeuwarden

Ameland
Harlingen
Leeuwarden
Terschelling
Vlieland
Tytsjerksteradiel
Dantumadiel
Súdwest-Fryslân
Waadhoeke
Noardeast-Fryslân

3. Heerenveen

Achtkarspelen
Heerenveen
Ooststellingwerf
Opsterland
Smallerland
Weststellingwerf
Westerveld
Steenwijkerland
De Fryske Marren

4. Emmen

Stadskanaal
Coevorden
Emmen
Hoogeveen
Pekela
Borger-Odoorn
Oldambt
Westerwolde

5. Zwolle

Meppel
Dalfsen

Amersfoort (Vervolg)

Bunschoten
Leusden
Soest

14. Utrecht

Culemborg
De Bilt
Bunnik
Houten
Montfoort
Utrecht
Wijk bij Duurstede
IJsselstein
Zeist
Nieuwegein
Woerden
Utrechtse Heuvelrug
Stichtse Vecht
Vijfheerenlanden

Hardenberg

Hellendoorn
Kampen
Ommen
Raalte
Staphorst
Zwolle
Elburg
Hattum
Oldebroek
De Wolden
Twenterand
Zwartewaterland

6. Enschede

Almelo
Borne
Enschede
Haaksbergen
Hengelo
Losser
Oldenzaal
Tubbergen
Wierden
Hof van Twente
Rijssen-Holten
Dinkelland
Berkelland

7. Lelystad

Zeevolde
Noordoostpolder
Urk
Ermelo
Harderwijk
Putten
Nunspeet
Dronten
Lelystad

8. Apeldoorn

Deventer
Apeldoorn
Brummen
Epe
Heerde
Lochem
Voorst
Zutphen
Olst-Wijhe

Gooise Meren
Haarlem
Haarlemmermeer
Heemstede
Hilversum
Huizen
Landsmeer
Laren
Oostzaan
Ouder-Amstel
Purmerend
Uithoorn
Velsen
Zandvoort
Zaanstad
Hillegom
De Ronde Venen
Waterland
Wormerland
Wijdmeren

9. Doetinchem

Aalten
Doetinchem
Winterswijk
Oude IJsselstreek
Oost Gelre
Bronckhorst
Montferland

10. Arnhem

Arnhem
Doesburg
Duiven
Renkum
Rheden
Rozendaal
Westervoort
Zevenaar
Lingewaard
Overbetuwe

11. Nijmegen

Beuningen
Druten
Heumen
Nijmegen
Wijchen
West Maas en Waal
Berg en Dal
Bergen (L.)
Gennep
Mook en Middelaar

12. Ede

Barneveld
Buren
Ede
Scherpenzeel
Tiel
Wageningen
Renswoude
Rhenen
Veenendaal
Woudenberg
Neder-Betuwe

13. Amersfoort

Nijkerk
Amersfoort
Baarn
Leidschendam-Voorburg
Pijnacker-Nootdorp

20. Rotterdam

Barendrecht
Brielle
Capelle aan den IJssel
Hellevoetsluis
Krimpen aan den IJssel
Maassluis
Ridderkerk
Rotterdam
Schiedam
Albrandswaard
Westvoorne
Vlaardingingen
Lansingerland
Zuidplas
Goeree-Overflakkee
Nissewaard



15. Alkmaar

Alkmaar
Bergen (NH.)
Beverwijk
Castricum
Enkhuizen
Heemskerk
Dijk en Waard
Heiloo
Den Helder
Hoorn
Medemblik
Opmeer
Schagen
Texel
Uitgeest
Drechterland
Stede Broec
Koggenland
Hollands Kroon

16. Amsterdam

Eemnes
Aalsmeer
Amstelveen
Amsterdam
Blaricum
Bloemendaal
Diemen
Almere
Edam-Volendam
Roosendaal (Vervolg)
Halderberge
Roosendaal
Moerdijk

24. Breda

Baarle-Nassau
Breda
Etten-Leur
Geertruidenberg
Oosterhout
Zundert
Drimmelen
Alphen-Chaam
Altena

25. Tilburg

Dongen
Gilze en Rijen
Goirle
Hilvarenbeek
Loon op Zand
Oisterwijk
Tilburg
Waalwijk

26. 's Hertogenbosch

Maasdriel
Zaltbommel
Boxtel
Haaren
's-Hertogenbosch
Heusden
Sint-Michielsgestel
Vught
West Betuwe

17. Gouda

Lopik
Alphen aan den Rijn
Gouda
Nieuwkoop
Oudewater
Waddinxveen
Bodegraven-Reeuwijk
Krimpenerwaard

18. Leiden

Katwijk
Leiden
Leiderdorp
Lisse
Noordwijk
Oegstgeest
Voorschoten
Zoeterwoude
Teylingen
Kaag en Braassem

19. Den Haag

Delft
Den Haag
Rijswijk
Wassenaar
Zoetermeer
Westland
Midden-Delfland
27. Oss
Boekel
Oss
Gemert-Bakel
Landerd
Bernheze
Meerijstad
Land van Cuijk

28. Eindhoven

Asten
Best
Deurne
Eersel
Eindhoven
Helmond
Nuenen c.a.
Oirschot
Someren
Son en Breugel
Valkenswaard
Veldhoven
Waalre
Heeze-Leende
Laarbeek
Reusel-De Mierden
Cranendonck
Bergeijk
Bladel
Geldrop-Mierlo

29. Venlo

Beesel
Nederweert

Hoeksche Waard

21. Dordrecht

Alblasserdam
Dordrecht
Gorinchem
Hardinxveld-Giessendam
Hendrik-Ido-Ambacht
Papendrecht
Sliedrecht
Zwijndrecht
Molenlanden

22. Middelburg

Borsele
Goes
Hulst
Kapelle
Middelburg
Reimerswaal
Terneuzen
Veere
Vlissingen
Schouwen-Duiveland
Noord-Beveland
Sluis

23. Roosendaal

Tholen
Bergen op Zoom
Rucphen
Steenbergen
Woensdrecht
Roermond
Venlo
Venray
Weert
Horst aan de Maas
Leudal
Maasgouw
Roerdalen
Peel en Maas

30. Sittard

Landgraaf
Beek
Brunssum
Heerlen
Kerkrade
Simpelveld
Stein
Voerendaal
Echt-Susteren
Sittard-Geleen
Beekdaelen

31. Maastricht

Maastricht
Meerssen
Vaals
Valkenburg aan de Geul
Gulpen-Wittem
Eijsden-Margraten

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 Wbi is in totaal € 2.250.000.000 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. In de eerste drie tranches van de Woningbouwimpuls is € 854 miljoen besteed aan gehonoreerde projecten, € 15 miljoen aan uitvoeringskosten en is € 131 mln. gereserveerd voor andere trajecten die betaalbare woningbouw tot doel hebben. Daarmee zijn de beschikbare middelen van € 1 miljard voor de eerste drie tranches woningbouwimpuls besteed.

In het coalitieakkoord en in de begrotingsbehandeling 2021 is in het totaal € 1,25 miljard extra beschikbaar voor de woningbouwimpuls. In totaal is € 1.187,5 miljoen daarvan beschikbaar voor de specifieke uitkeringen aan gemeenten die voldoen aan de voorwaarden en procedures genoemd in het besluit en deze regeling. Een deel dat bedrag wordt geschort in het BTW compensatiefonds. De hoogte daarvan wordt bepaald aan de hand van de aanvraagdocumentatie. 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 het restant van de 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 regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen gevolgen voor de regeldruk heeft.

5. Consultatie

Een ontwerp van deze regeling is van 24 mei 2022 tot 21 juni 2022 in openbare internetconsultatie geconsulteerd. In het totaal zijn er 13 consultatiereacties ontvangen. Verschillende medeoverheden maar ook particulieren en koepelorganisaties zoals de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Woonbond hebben een reactie ingezonden. Gemeenten hebben daarnaast in diverse fasen meegedacht en input geleverd bij de voorbereiding.

Vrijwel alle partijen onderschrijven het belang om de Woningbouwimpuls voort te zetten. De reacties richten zich op het verlagen van de minimale projectomvang voor kleine projecten(?) (<50.000 inwoners) en de urgentiescore. De reacties gaan daarnaast ook over onderwerpen die niet ter consultatie zijn gebracht, zoals de cofinanciering. In onderstaande paragrafen worden de reacties gebundeld per onderwerp behandeld.

5.1. Bundeling van aanvragen

De suggestie om provincies en gemeenschappelijke regelingen een aanvraag in te laten dienen die betrekking heeft op meerdere gemeenten.

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, omdat dat niet past in het wettelijk stelsel en onderlinge verhoudingen. Het is voor provincies wel mogelijk om een gebundelde aanvraag te coördineren, maar de formele indiening vindt plaats via een gemeente.

In tegenstelling tot een provincie kan een Gemeenschappelijke Regeling namens een gemeente of meerdere betrokken gemeenten een aanvraag indienen, mits het mandaat van de gemeenschappelijke regeling het toestaat. Bij het bundelen van aanvragen dient er aandacht te zijn voor het aantonen van de samenhang van het project.

5.2. 200 woningen-grens

De suggestie om de Woningbouwimpuls (onder voorwaarden) toegankelijk te maken voor projecten kleiner dan 200 woningen of om de 200 woningen-grens niet alleen voor kleine gemeenten (<50.000 inwoners) te laten gelden.

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 woningtekort in Nederland, zowel binnen- als buitenstedelijk, binnen en buiten de Randstad, en in grotere en kleinere gemeenten. Uit verschillende enquêtes blijkt dat gemeenten wel een aanvraag hadden willen indienen, maar geen aanvraag hebben ingediend, omdat ze niet konden voldoen aan de vereiste voor de minimale projectomvang.

BZK heeft een nadere analyse laten uitvoeren naar de projectomvang in relatie tot de 'pijplijn': de groep aan projecten die potentieel in aanmerking komt. Uit deze analyse, maar ook uit de ervaringen uit de eerste drie tranches, blijkt dat er ruim voldoende potentiële grote(re) projecten zijn om de primaire doelen van de Wbi te bereiken: sneller meer betaalbare woningen realiseren.

Aanvullend is er de wens om de toekenning van de middelen voldoende te spreiden, waarbij ook een deel van de middelen aan kleine gemeenten toekomt. Uit de analyse blijkt dat de minimale projectomvang van 500 woningen voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners doorgaans te hoog is. Voor deze gemeenten wordt in de regeling om die reden een uitzondering gemaakt. Uit de analyse blijkt verder dat van alle andere gemeenten verwacht mag worden dat zij, bijvoorbeeld via bundeling van projecten, in staat te zijn om tot (grotere) projecten te komen die een substantiële bijdrage leveren aan het inlopen van het woningtekort.

Een verdere verlaging van de minimale projectomvang of een verruiming van het aantal gemeenten waar de 200-grens voor geldt, doet afbreuk aan de effectiviteit van het instrument. Daarbij zou dit ook het ontwerp van de instrument raken: de Woningbouwimpuls biedt ruimte voor maatwerk voor complexe gebiedsontwikkelingen en daar zijn de aanvraagprocedure, de aanvraagdokumentatie en het beoordelingsproces op ingericht. Dit is een intensief proces voor zowel aanvragers als beoordeelaars. Dit proces is niet proportioneel en niet uitvoerbaar indien de projectomvang verder naar beneden wordt bijgesteld.

Binnen aan jaar zal het effect van de wijziging tegen het licht gehouden worden en wordt bezien of verdere bijsturing in volgende tranches nodig is.

Voor gemeenten waarvoor een minimale projectomvang van 500 woningen blijft gelden, biedt deze tranche overigens ook de mogelijkheid om meerdere projecten te bundelen. Bundeling van niet-geografisch aaneengesloten gebieden is mogelijk mits de samenhang op andere onderdelen wordt aangetoond. In dat geval gaat het om financiële en organisatorische samenhang binnen het project, waarbij moet worden aangetoond in welke mate financiële verevening mogelijk is en om de uitvoeringskracht te onderbouwen. De bundelingsmogelijkheid geeft gemeenten de mogelijkheid om aanvragen in te dienen voor projecten die op zichzelf niet voldoende omvang hebben maar wel belangrijk zijn voor de eigen regio.

Tot slot zijn er voor kleinere woningbouwprojecten andere instrumenten beschikbaar zoals de transformatiefaciliteit, de regeling aandachtsgroepen en ondersteuning van het expertteam woningbouw van de RVO. Voor gemeenten met leefbaarheidsproblematiek of een vervangingsvraagstuk wordt een aanpak uitgewerkt in het programma leefbaarheid en veiligheid.

5.3. Maximeren aanvragen

De suggestie om het aantal aanvragen per gemeente, per tranche niet te maximeren.

Het maximeren van het aantal aanvragen dat een gemeente per tranche mag indienen is een gevolg van de analyse van Stec (Bron). Die analyse laat zien dat, indien het bundelen van verschillende projectgebieden om tot één aanvraag te komen gangbaar wordt, er een grote hoeveelheid aanvragen verwacht kan worden. Met een groot aantal aanvragen daalt de slagingskans fors. Om een te groot aantal aanvragen te voorkomen is er gekozen om preventief het maximaal aantal aanvragen te maximeren.

Op basis van de ervaringen uit de eerste drie tranches is gekomen tot een maximum van drie aanvragen per gemeente in één tranche. In eerdere tranches is dit ook het maximale aantal gehonoreerde projecten binnen één gemeente geweest. Verder lijkt het niet nodig om voor kleine(re) gemeenten een andere grens te kiezen. Let wel; het betreft het maximum aantal aanvragen van één



indienende gemeente in één tranche. Het betreft geen maximering van het totaal aantal aanvragen voor de volgende tranches of het aantal projecten dat kan worden gebundeld.

5.4. Urgentiescore

De suggestie om de methode om de urgentiescore te bepalen aan te passen door bijv. niet de woningmarktgebieden te gebruiken of naar de absolute i.p.v. de relevante opgave te kijken. Diverse partijen, waaronder de VNG, wijzen op de dat de bepaling om tot urgentiescore te komen niet (meer) passend is en suggereren om een andere methodiek te gebruiken. De urgentiescore is bedoeld om rijksmiddelen in te zetten daar waar de druk het hoogst is. Om die druk te bekijken wordt per functioneel woningmarktgebied de woningbouwopgave bepaald. De indeling in functionele woningmarktgebieden indeling leent zich goed voor het hier beoogde beleidsdoel, omdat de 31 functionele woningmarktregio's zijn ingedeeld op samenhang van de woningmarkt. Hiervoor is onder andere gekeken naar onderlinge verhuisbewegingen. Omdat woningmarkten regionale markten zijn, in de zin dat een woning in een bepaalde gemeente voor een huishouden vaak vervangbaar is met een woning in een buurgemeente, omdat bijvoorbeeld de oriëntatie naar de gemeente waar het werk zit gelijk is, is het niet wenselijk om de woningbouwopgave op een andere manier te bezien. De gegevens voor de functionele woningmarkt bestaan uit een aggregatie van de gemeentelijke cijfers. De uitbreidingsbehoefte relatief tot huidige voorraad geeft wel aan hoeveel schaarste er in dat gebied is. Los van substitutie-effecten, heeft een gebied relatief veel woningzoekenden en relatief weinig woningen om hen in te huisvesten. Met deze benadering kiezen we de mate van woningschaarste dus als indicator voor druk.

5.5. Beoordelingskader

De suggesties die gedaan zijn om criteria en/of indicatoren in het beoordelingskader anders te wegen, bijvoorbeeld meer punten toe te kennen aan een hoger sociaal programma of de efficiëntie van de bijdrage minder zwaar mee te tellen. Het beoordelingskader bestaat uit de vier criteria noodzaak, effectiviteit, efficiëntie en urgentie. Gezien de relevantie van alle criteria is er geen reden om de gelijke weging tussen de vier criteria te wijzigen. De toetsingscommissie maakt een afweging tussen de verschillende elementen binnen het criteria. Daarbij wordt gekeken naar hoe de verschillende kenmerken van het project bijdragen aan de doelen van de Woningbouwimpuls. De lokale omstandigheden van projecten verschillen sterk waardoor het vastleggen van een verdere puntenverdeling geen recht zou doen aan regionale verschillen. De subcriteria en indicatoren in het beoordelingskader moeten voldoende houvast bieden om alle projecten te beoordelen, passend bij de context van het project.

5.6. Betaalbaarheidsgrens

De suggestie om de betaalbaarheidsgrens van 50% te verhogen of aanvullende voorwaarden te stellen aan een verplichtaandeel sociale huurwoningen. Diverse partijen, waaronder IPO en de Woonbond, betreuren het feit dat het betaalbaarheidsvereiste niet is verhoogd ten opzichte van de eerste drie tranches. Lokale omstandigheden verschillen echter sterk waardoor het in het ene geval wenselijk is om meer sociale huurwoningen toe te voegen en in het andere geval wenselijk is om vooral voor het middensegment te bouwen en verhuisbewegingen te beïnvloeden. Er zal dan ook geen nadere afdwingbare invulling van de 50%-betaalbaarheidseis worden opgenomen. Tegelijkertijd laten de reacties zijn dat er bij medeoverheden en koepelorganisaties voldoende urgentie is om de betaalbaarheidsafspraken die in de Woondeals worden afgesproken te halen. Als een gemeente er in een aanvraag voor kiest om meer betaalbare woningen toe te voegen en deze langdurig betaalbaar te houden dan wordt dit in positieve zin betrokken bij de beoordeling. Daarmee is niet gezegd dat een hoger betaalbaarheidspercentage per definitie tot de hoogste score leidt, omdat het altijd context- en contentafhankelijk is.

5.7. Cofinanciering

De suggestie om de cofinancieringseis van 50% te verlagen naar bijvoorbeeld 25%. Diverse medeoverheden en koepelorganisaties wijzen erop dat het niet altijd lukt om aan de cofinancieringseis te voldoen. Toch is het belangrijk om vast te houden aan een gedeelde financiële inzet. Met de woningbouwimpuls draagt het Rijk bij aan het aan het versneld beschikbaar maken door gemeenten van woningbouwlocaties en het intensiever bebouwen van die locaties, gericht op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen. Zonder Woningbouwimpuls zouden medeoverheden zelf verantwoordelijk zijn voor de volledige financiering van de publiek onrendabele top. Een cofinancieringsvereiste zorgt voor een gedeelde betrokkenheid. Aangezien plannen binnen afzienbare tijd tot



uitvoering moeten komen, is de cofinancieringseis een deugdelijk middel om die hardheid en betrokkenheid te waarborgen.

Het aanpassen van (de hoogte van) de cofinancieringsvereiste past niet binnen de voorwaarde van additionaliteit die het kabinet bij aankondiging van de Woningbouwimpuls heeft genoemd. Bovendien kan dan met dezelfde middelen een minder aantal projecten geholpen worden bij het oplossen van het financiële knelpunt. Dit strookt niet met het doel van de Woningbouwimpuls om bij te dragen aan meer en sneller realiseren van betaalbare woningen.

6. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Hiermee wordt afgeweken van de vaste verandermomenten en het vereiste van een minimuminvoeringstermijn van drie maanden.

De uitzondering is mogelijk op grond van Aanwijzing 4.17, vijfde lid, onderdeel a, van de Aanwijzingen voor de regelgeving. Er is reeds gecommuniceerd dat het aanvraagtijdvak in augustus zal openen en daar gaan gemeenten van uit.

Bovendien geldt dat gemeenten ten minste 6 weken de tijd krijgen tussen publicatie van deze regeling en het openen van een nieuw aanvraagtijdvak. De Minister neemt ook een besluit waarin de periode van het aanvraagtijdvak en de hoogte van het uitkeringsplafond van dat aanvraagtijdvak worden bekendgemaakt. Ook daarvoor geldt dat dit ten minste 6 weken voorafgaand aan het openen van dat aanvraagtijdvak gebeurt.

Zo hebben gemeenten dus in ieder geval 6 weken voorbereidingstijd voor het indienen van een aanvraag, gerekend vanaf het moment van de publicatie van deze regeling en het genoemde besluit.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*