



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 november 2023, nr. 2023-0000658896, tot wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 in verband met het vergroten van de toegankelijkheid van de regeling en het waarden van de bijdrage aan de extra woningbouwopgave

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

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

Aan artikel 1 wordt onder verlettering van de onderdelen e en f tot f en g een onderdeel ingevoegd, luidende:

e. *minister*: de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

B

Artikel 2, vierde lid, komt te luiden:

Het aantal woningen, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder a, van het besluit, is substantieel als dit ten minste 200 woningen betreft.

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het eerste tot en met zevende lid tot het tweede tot en met achtste lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

1. De minister kan besluiten een aanvraagtijdvak te openen waarin uitsluitend colleges van burgemeester en wethouders die in een voorafgaand aanvraagtijdvak een aanvraag hebben ingediend die is afgewezen een aanvraag kunnen doen voor hetzelfde project als waarop de afgewezen aanvraag zag. Het aanvraagtijdvak vangt aan binnen 17 weken na het sluiten van het voorafgaande aanvraagtijdvak.

2. In het zevende lid (nieuw) wordt 'de Minister' vervangen door 'de minister'.

D

In artikel 6, derde lid, wordt 'artikel 4, vijfde lid' vervangen door 'artikel 4, zevende lid'.

E

In artikel 7, derde lid, wordt 'de Minister' vervangen door 'de minister'.

F

Bijlage 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De tekst behorende bij het vierde criterium, Urgentie, komt te luiden:



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. De vaststelling geschiedt op basis van twee subcriteria:

- **Omvang woningbouwopgave;** 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 het subcriterium omvang woningbouwopgave. In artikel 7, derde lid, is beschreven hoe de woningbouwopgave wordt bepaald.
- **Woondeals;** Voor het subcriterium woondeals kunnen maximaal 2 punten worden behaald. De drie manieren om punten te behalen zijn de volgende:

- i. Gemeenten kunnen punten behalen met het onderdeel extra ambitie in de woondeals. Deze score wordt vastgesteld op basis van de bijdrage die de woondealregio waar de gemeente bij is aangesloten of de provincie waarin het is gelegen extra levert aan het opvangen van de woningbouwbehoefte die blijkt uit de nieuwste prognoses van de behoefte tot en met 2030. Het aantal te bouwen woningen in Nederland zal moeten groeien naar 981.000 in de periode van 2022 tot en met 2030, terwijl de huidige woondealafspraken uitgaan van een behoefte aan 936.000 nieuwe woningen.
- ii. Gemeenten kunnen punten behalen als het project in de toepasselijke woondeal is benoemd als sleutelproject.
- iii. Gemeenten kunnen punten behalen als het project voldoet aan de betaalbaarheidsafspraken in de toepasselijke woondeal.

De minister maakt uiterlijk bij aanvang van het aanvraagtijdvak de exacte systematiek bekend waaruit blijkt wanneer de punten voor elk van de drie manieren worden behaald. Bij toepassing van artikel 4, eerste lid, wordt de verdelingssystematiek van het voorafgaande aanvraagtijdvak opnieuw toegepast.

2. De schematische weergave beoordelingskader komt te luiden:

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	1. Onderbouwing kosten activiteiten en omvang financieel tekort. 2. Aantonen dat alle mogelijkheden tot verhaal zijn uitgeput. 3. De mate waarin het project kwalitatief en financieel is geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden.	1. Het aantal betaalbare woningen uitgedrukt als % van het totale woningbouwprogramma. 2. Maatregelen die getroffen zijn om de betaalbare woningen voor langere termijn betaalbaar te houden. 3. Doelgroepen die met het woningbouwprogramma bediend worden.	1. Gevraagde bijdrage per woning. 2. Gevraagde bijdrage per betaalbare woning. 3. Gevraagde bijdrage als % van het financiële tekort. 4. 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.	1. 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"> 1. Omvang woningproductie bij geen bijdrage als % van productie bij wel bijdrage. 2. Het aandeel betaalbare woningen bij geen bijdrage als % van het aandeel betaalbare woningen bij wel bijdrage. 3. Vertraging in start bouw in maanden bij geen bijdrage. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planologische status project. 2. Stand van zaken rond consultatie, selectie en/of overeenkomsten met (markt-)partijen. 3. Moment van start bouw. 4. De continuïteit van de bouwstroom. 5. Aantonen van voldoende garanties voor het tijdig realiseren van het project waarvoor bijdrage gevraagd wordt. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onderbouwing indien opgevoerde activiteiten direct bijdragen aan het realiseren van woningen buiten het project. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Extra ambitie woondeals. 2. Uitvoering sleutelproject. 3. Voldoen aan de betaalbaarheidsafspraken.
<i>Subcriterium 3</i>	<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"> 1. Onderbouwing dat regionale en provinciale afstemming heeft plaatsgevonden over het project. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De doorvertaling van brede opgaven naar lokaal niveau en de kwaliteit van de ruimtelijke uitwerking (zoals klimaatadaptatie en energietransitie). 2. Het mobiliteitsprofiel. 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). 		

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 18 december 2023.

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

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge*



TOELICHTING

I. Algemeen deel

1. Inleiding

Veel mensen kunnen op dit moment geen passende woning vinden. 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 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. Met de Wbi wordt gestuurd op een snelle(re) ontwikkeling van de projecten met een substantieel aantal betaalbare woningen, door een deel van de onrendabele top te subsidiëren. Het instrument richt zich op het verkleinen van dit onrendabele deel van projecten dat ontstaat doordat grondopbrengsten niet toereikend zijn om de noodzakelijke publieke investeringen te dekken.

Met de Wbi worden gemeenten in staat gesteld sneller en meer betaalbare woningen te bouwen in projecten die voor gemeenten zonder de financiële bijdrage onrendabel zouden zijn. De focus van de Wbi blijft daarnaast om het aandeel betaalbare woningen te vergroten en de woningbouwproductie meerjarig hoog te houden. De wijziging in onderhavige regeling zorgt ervoor dat het financiële instrument toegankelijker is voor projecten buiten de grotere steden.

2. Inhoud

2.1. Het verlagen van de minimale projectomvang

Tot de derde tranche van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 kende de regeling een algemene minimale projectomvang van 500 woningen. Deze minimale projectomvang is stapsgewijs op grond van onderzoek verlaagd. Dit gebeurde eerst voor specifieke gemeenten. In de vierde tranche is bepaald dat alle kleine gemeenten met minder dan 50.000 inwoners een aanvraag indienen voor een project met minimaal 200 woningen. Bij deze wijziging is ook het voornemen opgenomen om na twee tranches te bezien of de wijziging het gewenste effect heeft gehad en de regeling toegankelijker is geworden. Op grond van deze evaluatie is de ondergrens in de huidige zesde tranche voor alle gemeenten op 200 woningen gesteld. Dit is in deze wijzigingsregeling opgenomen door een wijziging van artikel 2. Hieronder wordt die keuze toegelicht.

In de derde tranche was het voor ongeveer de helft van de Nederlandse gemeenten mogelijk om een aanvraag in te dienen met minimaal 200 in plaats van 500 woningen. Vanaf de vierde tranche groeide dat naar 73% van de Nederlandse gemeenten. Die stijging was ook terug te zien in het aantal aanvragen voor projecten met minder dan 500 woningen. Waar in de derde tranche nog zo'n 8% van de aanvragen kleiner dan 500 woningen was, werd dit in de vierde tranche 21% en in de vijfde tranche 33%. Het relatieve aantal aanvragen voor projecten met minder dan 500 woningen is dus gestegen. In theorie is met de aanpassing in de vierde tranche de toegankelijkheid toegenomen. Op basis van de plancapaciteit is te verwachten dat alle gemeenten, al dan niet gebundeld, tot een aanvraag kunnen komen. Toch blijkt het in de praktijk moeilijk om tot goede aanvragen te komen.

Uit de analyse van (gehonoreerde) aanvragen van de Wbi komt naar voren dat een groter deel van de toegekende bijdrage terecht komt bij projecten binnen de randstad en in grote(re) steden. Gemeenten uit provincies waarvan tot nu toe weinig aanvragen zijn gehonoreerd, geven aan dat ze zich bij start van de Wbi hebben verdiept in de haalbaarheid van hun aanvraag. Vaak hebben deze gemeenten bij aanvang van de eerste tranche(s) al de conclusie getrokken dat een aanvraag doen niet realistisch was, omdat de minimale projectomvang te hoog is. Met deze wijziging wordt dat probleem verholpen.

Inmiddels hebben het Rijk, provincies, gemeenten en woningmarktspelers in de 35 regionale woondeals met afspraken gemaakt over het realiseren van woningbouwproductie. Het verminderen van financiële knelpunten is daarbij uitdrukkelijk genoemd als een kritische succesfactor. In de woondeals is de Wbi vaak benoemd als instrument voor het oplossen van deze financiële knelpunten. In dezelfde woondeals is het aantal plannen met een omvang van 500 woningen of meer afgenomen. Dit geldt voor gemeenten van alle groottes. Een minimale projectomvang van 200 woningen sluit daarmee 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. Het effect van de wijziging zal op een geschikt moment weer tegen het licht gehouden worden om te bezien of verdere bijsturing in volgende tranches nodig is.



2.2. Beoordelingskader

Ook het beoordelingskader voor de beoordeling van aanvragen is aangepast. Specifiek gaat het om de totstandkoming van de urgentiescore. De aanpassing van de urgentiescore past beter bij de huidige woningbouwopgave, door een nadrukkelijker koppeling met de woondeals te maken. Voor de urgentiescore kunnen in totaal 10 punten worden behaald. Het subcriterium 'Omvang van de woningbouwopgave' wordt nog steeds op basis van de relatieve regionale bouwopgave vastgesteld (de bouwopgave als aandeel van de huidige woningvoorraad), en kan 2 tot 8 punten opleveren.

Daarnaast kunnen aanvragen maximaal twee urgentiepunten behalen. Gemeenten kunnen urgentiepunten behalen voor aanvragen uit woondeals die substantiële additionele aantallen bovenop de bestaande afspraken behalen of voor aanvragen die een aantoonbare versnelling of vergroting van (aspecten van) de bestaande woondeals mogelijk maken. Ten eerste kunnen de gemeenten extra urgentiepunten behalen als ze onderdeel zijn van een woondeal waarin een deel van de extra woningbouwopgave wordt ondervangen. Uit de recente ABF-rapportages Primos-prognose¹ en plancapaciteit² blijkt dat er meer woningen gebouwd moeten worden dan de doelstelling van 900.000 woningen uit het Programma Woningbouw³ en zelfs meer dan de 936.000 woningen die in de woondeals begin dit jaar zijn afgesproken. Bij het streven naar een evenwichtige situatie op de woningmarkt (2% tekort) per 2031 moeten 981.000 woningen worden gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030, zo blijkt uit de rapportages. De opgave is dus groter geworden, 81.000 woningen meer dan de 900.000 doelstelling uit het programma Woningbouw en 45.000 meer dan het aantal woningen dat is afgesproken in de woondeals. Deze extra opgave komt vooral terecht bij een aantal specifieke woondealregio's of provincies, die daardoor extra urgentie hebben bij de verlening van rijksbijdragen.

Ten tweede kunnen gemeenten urgentiepunten behalen als ze inzet tonen om specifieke onderdelen van de woondeal uit te voeren. Voorheen was de urgentiescore gekoppeld aan de woondeals omdat de gemeente bonuspunten ontving als zij onderdeel waren van een woondeal. Nu er in het hele land woondeals zijn, is deelname aan een woondeal niet meer onderscheidend. Specifiek kunnen urgentiepunten worden verdiend als het project voldoet aan de betaalbaarheidseis in de woondeals of als het project is benoemd als sleutelproject in de woondeals. In bijlage 1 bij de regeling is de exacte verdelingsystematiek van het criterium 'urgentie' opgenomen.

2.3. Herkansingsprocedure

Het Besluit Woningbouwimpuls 2020 bepaalt dat de toetsingscommissie binnen 8 weken advies over een aanvraag moet uitbrengen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de minister). Ook is geregeld dat de toetsingscommissie tussentijds gemeenten mag vragen om verhelderende informatie als die noodzakelijk is om tot een oordeel te komen. Bij de tussentijdse vragen behandelt de Toetsingscommissie alle gemeenten op gelijke wijze, en moet de commissie er zorg voor dragen te voorkomen dat er een ongelijk speelveld ontstaat tussen gemeenten. De tussentijdse vragen zijn beperkt tot het stellen van verhelderende vragen of extra onderbouwing over dat wat in de aanvraag is opgenomen. Het komt voor dat er voorafgaand aan de vragenronde al fouten geconstateerd worden, die nu niet hersteld mogen worden.

De voorgaande tranches laten zien dat het gemeenten vaak lukt om in een volgende tranche de aanvraag te verbeteren en een positief advies van de Toetsingscommissie te krijgen. Enerzijds is dit positief en kunnen gemeenten de tijd tussen tranches goed gebruiken om de aanvraag te verbeteren. Anderzijds komen gemeenten in die periode vaak niet verder in de planvorming en lopen zij onnodig vertraging op. Deze vertraging kan voorkomen worden door een correctieronde in het aanvraag- en beoordelingsproces op te nemen. Op die manier kunnen de inzichten die zijn verworven tijdens de eerste aanvraag sneller worden toegepast en kostbare vertraging in het project worden voorkomen. De 'herkansingsronde' moet daarin voorzien. Het gaat om een extra aanvraagronde, die, mits er nog middelen over zijn, kort na de bekendmaking van de resultaten van een eerdere aanvraagronde open wordt gesteld. Alléén gemeenten die in de eerste aanvraagronde een aanvraag hebben ingediend die is afgewezen, kunnen meedoen aan deze herkansingsronde. Deze herkansing is met name gericht op gemeenten wiens aanvraag eenvoudig hersteld kan worden.

3. Verhouding tot nationale regelgeving

De Regeling Woningbouwimpuls 2020 is gebaseerd op delegatiebepalingen in het Besluit Woningbouw-

¹ Primos-prognose 2023, bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1071.

² Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2023, bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1071.

³ Programma Woningbouw, bijlage bij Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 878.



impuls 2020 (hierna: het Besluit). Het Besluit maakt het door twee artikelleden mogelijk een herkansingsronde te regelen bij ministeriële regeling, artikel 2, vierde lid, van het besluit, en artikel 4, vijfde lid, van het besluit.

In artikel 2, eerste lid, van het Besluit wordt geregeld wie een aanvraag kan indienen voor een uitkering voor woningbouw, namelijk de colleges van burgemeester en wethouders. Artikel 2, vierde lid, van het Besluit maakt het mogelijk om bij ministeriële regeling nadere regels te stellen over de toepassing van hetgeen in artikel 2 geregeld is. Het nieuwe artikel 4, eerste lid, van deze regeling past artikel 2, eerste lid, van het Besluit toe. In een herkansingsronde kan namelijk een specifiek deel van de colleges van burgemeester en wethouders een uitkering aanvragen, alleen degenen wiens aanvraag in het vorige tijdvak is afgewezen.

In artikel 4 van het Besluit, dat als titel 'de aanvraag' heeft, wordt in het eerste lid geregeld dat uitkeringen kunnen worden aangevraagd tijdens aanvraagtijdvakken. De titel van het artikel suggereert dat de aanvraagtijdvakken onder het concept 'aanvraag' horen. Artikel 4, vijfde lid van het besluit bepaalt dat er bij ministeriële regeling nadere regels kunnen worden gesteld over onder andere de aanvraag. Deze regeling voorziet daarin voor het herkansingstijdvak.

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 geen gevolgen voor de regeldruk heeft.

II. Consultatie

Het Interprovinciaal Overleg (IPO) is betrokken geweest bij onderzoek voorafgaand aan de internetconsultatie. Een formele interbestuurlijke consultatie is niet georganiseerd. Een ontwerp van deze regeling is van 22 september tot 22 oktober 2023 in openbare internetconsultatie geconsulteerd. In het totaal zijn er 9 consultatiereacties ontvangen. Verschillende medeoverheden, particulieren en koepelorganisaties zoals de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en IPO hebben een reactie ingezonden.

Vrijwel alle partijen onderschrijven het belang van financiële rijksbijdrage om woningbouwprojecten te versnellen en een substantieel aantal betaalbare woningen te realiseren, hoewel diverse partijen liever een meer structurele bijdrage zien dan een incidentele specifieke uitkering. De reacties richten zich in enkele gevallen op onderwerpen die niet worden aangepast met deze wijziging en dus niet ter consultatie zijn gebracht, zoals de vereiste minimale betaalbaarheidsgrens. Andere reacties richten zich op het verlagen van de minimale projectomvang en de urgentiescore. In onderstaande paragrafen worden de reacties gebundeld per onderwerp behandeld.

Verlagen van de minimale projectomvang naar 200 woningen

De suggestie om de Woningbouwimpuls (onder voorwaarden) toegankelijk te maken voor projecten kleiner dan 200 woningen

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. 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.



De minimale projectomvang betreft een netto toevoeging van woningen. Dus als er tevens 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 status 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 woning⁴. Een woning die onbewoonbaar verklaard is, valt niet binnen die definitie en telt in de Woningbouwimpuls niet mee. Met andere woorden, als er onbewoonbaar verklaarde woningen worden gesloopt in een projectgebied dan hoeft dat aantal gesloopte woningen niet afgetrokken te worden van het aantal opgeleverde woningen.

Extra ambitie in de woondeals belonen met een urgentiepunten

Suggestie om de urgentiescore niet te koppelen aan de extra ambitie

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 besproken extra woningbouwopgave op zich nemen. Gemeenten, regio's en provincies vinden deze uitwerking van de urgentiescores onwenselijk. Zij voeren onder andere aan dat de oorspronkelijke woondeals al ambitieus zijn en er gemeenten zijn die in de oorspronkelijke woondeals hogere aantallen hebben opgenomen dan van hen verwacht werd. Zij voeren aan dat het belonen van het tonen van extra ambitie bezwaarlijk is omdat ze deze ruimte al eerder hebben benut voor extra woningen. Om deze gemeenten tegemoet te komen is deze indicator herzien. De urgentiescore blijft voor 0–2 punten bestaan uit het subcriterium 'woondeal', omdat er nadrukkelijk sprake moet zijn van 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 het project waarvoor een aanvraag is ingediend als sleutelproject is benoemd of als het betaalbaarheidspercentage in de aanvraag overeenkomt met de afgesproken betaalbaarheidspercentages in de woondeal. In bijlage 1 bij de regeling is de exacte verdelingsystematiek van het criterium 'urgentie' opgenomen.

Bundeling van aanvragen

De suggestie om het mogelijk te maken een aanvraag in te dienen die betrekking heeft op meerdere projecten.

Vanuit de Friese gemeenten en de provincie wordt verzocht om aandacht te hebben voor het landelijk gebied, waar investeringen in kleine(re) projecten en kernen nodig zijn om woningbouw mogelijk te maken. De zorg van de Friese gemeenten en de provincie is dat de indieningsvereisten samen met de vereiste samenhang van een project een drempel zijn voor het indienen van een gebundelde aanvraag.

Met betrekking tot de toegankelijkheid van de Wbi wordt benadrukt dat het voor gemeenten al 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, onder b, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 al mogelijk. Er moet sprake zijn van ten minste twee van de daar genoemde types samenhang binnen het project, maar dat kunnen naast een geografische samenhang ook een financiële samenhang en een organisatorische samenhang zijn. 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. Voorafgaand aan het nieuwe aanvraagloket komt de benodigde aanvraagdocumentatie beschikbaar. Onderdeel daarvan is de indieningsspreadsheet die gebruikt moet worden om de gevraagde bijdrage te onderbouwen. Met het correct indienen van de indieningsspreadsheet wordt 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,

⁴ Woning (bouwtechnisch), <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/woning--bouwtechnisch-->



zoals de vereiste startbouw van de eerste woningen binnen drie jaar. De indieningsvereisten gelden voor de aanvraag als geheel.

Maximeren van het aantal aanvragen

De suggestie om geen maximumaantal te koppelen aan het aantal aanvragen per gemeente, per tranche.

VNG stelt voor om het maximum van drie projectaanvragen per tijdvak per gemeente te schrappen. Onderzoeksbureau Stec heeft voorafgaand aan de vierde tranche geadviseerd om preventief het aantal aanvragen per gemeente te maximeren 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 het maximumaantal aanvragen van één gemeente binnen één tranche betreft. Het betreft geen maximering van het totaal aantal aanvragen voor de volgende tranches of het aantal projecten dat kan worden gebundeld.

Betaalbaarheidsgrens

De suggestie om de betaalbaarheidsgrens van 50% te verhogen of aanvullende voorwaarden te stellen aan een verplicht aandeel sociale huurwoningen.

Diverse partijen, waaronder het IPO en de Metropoolregio Amsterdam (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.

III. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 18 december. 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. Vanwege de urgentie van het verhelpen van de woningbouwopgave en de belangrijke rol die de woningbouwimpuls speelt bij het rendabel maken van bouwprojecten is gekozen om niet vast te houden aan de vaste verandermomenten en de minimuminvoeringstermijn. Zo kan het zesde aanvraagtijdvak sneller open.

Gemeenten krijgen ten minste zes weken de tijd tussen publicatie van deze regeling en het openen van een nieuw aanvraagtijdvak. Het besluit met de periode van het aanvraagtijdvak en de hoogte van het uitkeringsplafond van dat aanvraagtijdvak worden bekendgemaakt. 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 aanstaande opening van de zesde tranche is al bekendgemaakt per ministerieel besluit. De zesde tranche zal lopen van 18 december 2023 tot en met 12 februari 2024.

IV. Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel C

Het herkansingsaanvraagtijdvak moet binnen 17 weken na het sluiten van het voorgaande aanvraagtijdvak worden geopend. De minister moet op grond van artikel 4, vierde lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 binnen 13 weken na het sluiten van het tijdvak beslissen over de toekenning of afwijzing van de aanvragen. Er zit dus maximaal een maand tussen de uiterste beslissingstermijn en de opening van het nieuwe aanvraagtijdvak. In paragraaf 2.3 van het algemeen deel van de toelichting



wordt deze keuze toegelicht. De aanvang van dit herkansingsaanvraagtijsvak moet op grond van artikel 4, eerste lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 uiterlijk 6 weken van tevoren worden aangekondigd, met vermelding van het uitkeringsplafond van het tijsvak. De overige regels over het aanvraagtijsvak uit het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 zijn ook van toepassing op het herkansingsaanvraagtijsvak.

Artikel I, onderdeel F

Bijlage 1 is op twee punten gewijzigd. Ten eerste is de vaststelling van de punten die kunnen worden verkregen voor het criterium urgentie gewijzigd. Ten tweede is de schematische weergave gewijzigd om beter overeen te komen met de uiteenzetting van de criteria zoals die in het eerste deel van de bijlage te vinden is.

Vaststelling van de punten voor het criterium urgentie

De punten voor het criterium urgentie worden vastgesteld door gebruik van twee subcriteria. Het eerste subcriterium betreft de bijdrage aan de omvang van de woningbouwopgave in het functioneel woningmarktgebied. Het functioneel woningmarktgebied is een gebied waar meerdere gemeentes onder vallen, waarin de woningmarkt een bepaalde samenhang vertoont. Op grond van de intensiteit van verhuizingen tussen gemeenten is Nederland in het rapport Primos-prognose van ABF Research verdeeld in 31 van deze gebieden⁵. Hiervoor kunnen 2 tot 8 punten worden behaald. De puntenverdeling wordt nog steeds op basis van de relatieve regionale bouwopgave vastgesteld (de bouwopgave als aandeel van de huidige woningvoorraad in het functioneel woningmarktgebied).

Het tweede subcriterium, woondeals, is gewijzigd. Waar aanvragen voorheen ofwel 2 punten kregen als de aanvragende gemeente deelnam aan een woondeal ofwel 0 punten als een gemeente geen onderdeel uitmaakt van een woondeal, zijn er nu op drie verschillende manieren punten te behalen bij het subcriterium woondeals. Maximaal zijn nog steeds 2 punten te behalen. In paragraaf 2.2 van het algemeen deel van de toelichting wordt nader ingegaan op het subcriterium herijking woondeals.

Schematische weergave

In de schematische weergave is de kolom Urgentie gewijzigd, om de wijzigingen in de vaststelling van de punten voor dit criterium te weerspiegelen. Ook is de cel behorend bij subcriterium 3 van de kolom van het criterium Effectiviteit project gewijzigd om opmaakfouten bij de vorige regelingswijziging te corrigeren.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge*

⁵ Primos-prognose 2023, bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1071, p. 57. Gelijktijdig met het publiceren van de regeling wordt de aanvraagdocumentatie voor de zesde tranche gepubliceerd op rvo.nl/woningbouwimpuls. Onderdeel van deze documentatie is een lijst met scores voor het subcriterium omvang woningbouwopgave. Hier is ook een overzicht te vinden van de 31 functionele woningmarktgebieden en de betreffende gemeenten.