stec
groep



Duiding pijplijn Woningbouwimpuls 4e tranche

Stec Groep aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Esther Geuting, Job Wevers, Luuk Lentferink & Sven Beekers
23 mei 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Situatie en onderzoeksvragen ... 4
1.2 Onze aanpak ... 4
1.3 Leeswijzer ... 5

2 Aanbevelingen en conclusies 6

2.1 Houd rekening met lichte stijging aantal aanvragen en woningen in aanvragen ... 6
2.2 Overweeg het minimale aandeel betaalbare woningen op 50% te houden en geen aanvullende maximale gemiddelde koopprijs voor koopwoningen in te stellen ... 6
2.3 Overweeg gemeenten tot 50.000 inwoners de ruimte te geven om projecten vanaf 200 woningen in te dienen ... 7
2.4 Bewaak balans tussen voor- en nadelen mogelijkheid bundeling projecten ... 8
2.5 Overweeg bij versoepeling van voorwaarden tegelijkertijd het aantal aanvragen per gemeente te maximeren ... 9

3 Onderzoeksvraag 1: omvang pijplijn 4e en volgende tranches 10

3.1 Circa kwart van respondenten wil aanvraag doen, nog een kwart weet het nog niet ... 10
3.2 Extrapolatie respons enquête: indicatief 78.100 woningen in 82 aanvragen 4e tranche ... 11
3.3 Indicatie 4e tranche op basis van plancapaciteit: 66 aanvragen met 88.760 woningen ... 12
3.4 Indicatie 4e tranche: 65 tot 80 aanvragen met 78.000 tot 89.000 woningen verwacht ... 13

4 Onderzoeksvraag 2: effect wijziging eisen betaalbaarheid 15

4.1 Gemiddeld 38% van aanvragen had betaalbaarheidsaandeel onder 60%, aandeel betaalbaarheid in 3e tranche relatief hoog ... 15
4.2 Projecten in gemeenten met hoge woningurgentie kenden relatief beneden gemiddeld aandeel betaalbare woningen ... 16
4.3 Enquête: afname van het aantal aanvragen bij verhogen minimaal aandeel betaalbare woningen ... 18
4.4 Indicatieve afname van circa 20% tot 25% aantal aanvragen bij verhoging minimaal aandeel betaalbare woningen van 50% naar 60%, primair in hoog urgente gebieden ... 18
4.5 Instellen maximale gemiddelde koopprijs op of onder NHG-grens leidt tot sterke afname aanvraagmogelijkheden, vooral in hoog urgente marktgebieden ... 19

5 Onderzoeksvraag 3: aansluiting Wbi op kleine kernen 22

5.1 8% van de aanvragen en 6% van de toegekende aanvragen waren kleiner dan 500 woningen in 3e tranche 22
5.2 Enquête toont verdere behoefte aan verlaging van de minimale projectomvang 22
5.3 Hanteren grens 50.000 inwoners voor minimale projectomvang van 200 woningen: toename van 10% tot 15% aantal aanvragen en 3% tot 5% aantal woningen 23
5.4 Enquête toont interesse in mogelijkheid bundeling van projecten: 34 respondenten zouden voor bijna 9.820 woningen extra potentieel aanvraag doen 25
5.5 Extrapolatie: in potentie voor maximaal 43.600 woningen extra aanvragen bij bundeling 25
5.6 Combineren bundeling en hanteren 50.000 inwoners als grens voor minimale projectomvang 200 woningen leidt in potentie tot sterke toename aantal aanvragen 26
5.7 Betaalbaar maken en ontsluiten woningen belangrijkste reden voor eventuele aanvraag bij projecten met minder dan 200 woningen 27
5.8 Voor circa € 32 mln aan potentiële aanvragen < 200 woningen in kleine gemeenten 28

Bijlage A: analyse respons enquête 30

1 Inleiding

1.1 Situatie en onderzoeksvragen

Het ministerie van BZK bereidt op dit moment de 4e tranche van de Woningbouwimpuls (Wbi) voor. Overwogen wordt om de regeling op een aantal punten te wijzigen ten opzichte van de afgelopen tranche. Het gaat onder andere om aanpassingen die betrekking hebben op de minimale projectomvang van aanvragen, maar mogelijk ook om aanpassing van het minimale aandeel betaalbare woningen en de mogelijkheid om projecten te bundelen. Om de 4e tranche optimaal te kunnen voorbereiden is inzicht in de pijplijn en de impact van eventuele wijzigingen in de regeling gewenst. Onze bevindingen werken we uit in voorliggende rapportage.



Vragen

Concreet zijn er drie onderzoeksvragen, met daarbij telkens enkele deelvragen:

- Onderzoeksvraag 1: hoe groot is de pijplijn aan projecten voor de Wbi in de 4e en volgende tranches?
  - Indicatie van de pijplijn voor de 4e tranche (projecten vanaf 500 woningen, waarvan startbouw voorzien is uiterlijk 2025)
  - Indicatie van de pijplijn voor volgende jaren (uitgaande van startbouw 2027, 2028 en 2029)
  - Indicatie van de pijplijn wanneer de projectomvang zou worden teruggeschroefd naar 200 (of minder) woningen
- Onderzoeksvraag 2: wat is het effect op de pijplijn wanneer eisen betaalbaarheid wijzigen?
  - Impact van een hoger aandeel betaalbaar in de Wbi (de vereiste van minimaal 50% wordt bijgesteld naar minimaal 60%) op het aantal aanvragen
  - Impact van een maximale gemiddelde koopprijs op of onder de NHG-grens op het aantal aanvragen
- Onderzoeksvraag 3: hoe sluit de Wbi aan op de behoefte vanuit kleine kernen?
  - Vanaf welk inwoneraantal (omvang gemeente) is een ondergrens van 500 woningen in de Wbi proportioneel?
  - En dezelfde vraag op basis van een ondergrens van 200 woningen, en tot 200 en ook de mogelijkheid om projecten te bundelen/op te bossen tot projecten van 200 woningen.

1.2 Onze aanpak

We hebben diverse bronnen en onderzoeksmethoden gebruikt om tot beantwoording van de onderzoeksvragen te komen. Daarbij geven we telkens een zo goed mogelijke indicatie op basis van de beschikbare gegevens.

We hebben een beknopte enquête uitgezet onder alle gemeenten in Nederland. Hierin vroegen we concreet hoeveel aanvragen men in de 4e tranche wil indienen en om hoeveel woningen het dan gaat. Door extrapolatie van de resultaten kunnen we voor heel Nederland (indicatieve) uitspraken doen. Ook geeft de enquête zicht op het eventuele effect van aanpassingen van de voorwaarden voor aanvragen in de 4e tranche, ten opzichte van eerdere tranches. Daarnaast hebben we de aanvragen bij voorgaande tranches uitgebreid geanalyseerd om inzicht te krijgen in het aandeel betaalbare woningen en om deze aanvragen te kunnen vergelijken met de plancapaciteit ten tijde van de betreffende aanvragen. Op die manier hebben we een indicatie van het aandeel plannen en woningen per provincie waarvoor een aanvraag is ingediend. Door dit aandeel vervolgens te koppelen aan actuele plancapaciteitgegevens kunnen we in aanvulling op de enquête ook op deze manier een goede indicatie geven van de pijplijn voor de 4e tranche en de jaren daarna.

1.3 Leeswijzer

Onze belangrijkste aanbevelingen en conclusies hebben we uitgewerkt in hoofdstuk 2. Zo zijn de belangrijkste inzichten direct gericht mee te nemen in de voorbereiding voor de 4e tranche. Daarna volgt de onderbouwing in de hoofdstukken 3 tot en met 5. Hierin zijn de uitgebreidere analyses uitgewerkt om tot beantwoording van de deelvragen te komen. Elk hoofdstuk beantwoord een deelvraag zodat de onderbouwing van onze bevindingen in hoofdstuk 2 eenvoudig kan worden nagezocht. Omwille van de leesbaarheid van de rapportage staat de beschrijving van de respons van de korte enquête in bijlage A.

2 Aanbevelingen en conclusies

2.1 Houd rekening met lichte stijging aantal aanvragen en woningen in aanvragen

Houd voor de 4e tranche rekening met een lichte stijging van het aantal aanvragen en het aantal woningen in aanvragen ten opzichte van voorgaande tranches. Zie onderstaand conclusiekader. We gaan uit van gelijkblijvende voorwaarden ten opzichte van de 3e tranche. De groei wordt naar verwachting ingegeven door toenemende bekendheid van (de manier van aanvragen doen voor) de regeling en de toenemende behoefte aan extra middelen om projecten rond te krijgen nu bouwkosten nog verder stijgen. Afhankelijk van of er wijzigingen doorgevoerd worden in de voorwaarden van de regeling kan het aantal aanvragen hoger of lager uitvallen dan nu verwacht. Hier gaan we in de paragrafen hierna nader op in.

CONCLUSIE ANALYSES: 65 TOT 80 AANVRAGEN MET 78.000 TOT 88.000 WONINGEN VERWACHT

Circa een kwart van de respondenten op de enquête geeft aan dat hun gemeente voor de 4e tranche een aanvraag wil doen. In totaal gaat het om 28 woningbouwprojecten, waarbinnen 32.636 woningen gerealiseerd worden. Echter heeft maar een deel van alle Nederlandse gemeenten (circa 20%) deelgenomen aan de enquête. Op basis van een gewogen extrapolatie van de resultaten komen we uit op een potentieel aantal van 82 aanvragen met in totaal 78.100 woningen.

Om de indicatie van de pijplijn voor de 4e tranche verder aan te scherpen is op basis van beschikbare actuele[1] en historische plancapaciteitgegevens en historische aanvragen in de 1e tot en met 3e tranche een doorrekening gemaakt. Het aantal aanvragen nam in het verleden licht toe van 52 aanvragen in de 1e tranche tot 65 aanvragen in de 3e tranche. Het aantal woningen in aanvragen nam in het verleden juist af van bijna 88.000 woningen in de 1e tranche naar ruim 78.000 woningen in de 3e tranche. De afname van de minimale projectomvang van 500 naar 200 woningen voor een deel van de regio's speelt hierin mogelijk deels een rol, net als de situatie dat het aandeel grote projecten in de landelijke planvoorraad lijkt af te nemen.

We verwachten voor de 4e tranche een lichte groei van het aantal aanvragen en het aantal woningen in aanvragen. Ook voor een 5e tranche verwachten we een toename, mede door de toegenomen bekendheid en de verminderde marktomstandigheden (hoge bouwkosten). Voor zover we nu kunnen inschatten blijft dit aantal echter binnen dezelfde bandbreedte als voor de 4e tranche.

2.2 Overweeg het minimale aandeel betaalbare woningen op 50% te houden en geen aanvullende maximale gemiddelde koopprijs voor koopwoningen in te stellen

Doel van het eventueel verhogen van het minimaal aandeel betaalbare woningen van 50 naar 60% en het eventueel instellen van een maximale gemiddelde koopprijs is om sterker te sturen op de realisatie van betaalbare nieuwbouw. We raden aan te overwegen om de voorwaarden ten aanzien van de betaalbaarheid gelijk te houden aan de derde tranche, omdat aanscherping een groot risico kent op ongewenste neveneffecten, en mogelijk zelfs een averechts effect kan hebben.

[1] Aanvragen voor de 4e tranche mogen maximaal 2025 als startbouwjaar hebben. Aangezien in de plancapaciteit meestal start oplevering wordt gehanteerd, kiezen we ervoor enkel plannen te tellen met begin oplevering in 2024 t/m 2027. We gaan dus uit van start bouw circa twee jaar voor oplevering.

Een belangrijk aspect daarbij is dat een aanscherping van het aandeel betaalbaar naar verwachting zal leiden tot een verminderde businesscase. Dit omdat het aandeel woningen waarover rendement kan worden gemaakt in de plannen afneemt. Hierin schuilt het risico dat er minder nieuwbouw tot stand komt terwijl juist versnelling van projecten gewenst is. Vooral in de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootste is zal dit effect zich voor kunnen doen.

Overigens signaleren we ook dat er over de afgelopen 3 tranches een gemiddelde van 65% betaalbare woningen is opgenomen in de plannen. Dit betekent dat er naast plannen met een aandeel betaalbaarheid onder de 60% ook voldoende plannen waren waarbij het aandeel betaalbare woningen juist ruimschoots wordt gehaald. Deze variatie in plannen draagt bij aan gevarieerde nieuwbouw (betaalbaar en juist duurder). Dit sluit aan bij de wens van een gevarieerde en toekomstbestendige totale woningvoorraad.

CONCLUSIE: VERHOGING AANDEEL BETAALBAARHEID LEIDT TOT AFNAME VAN CIRCA 20 TOT 25% AANTAL AANVRAGEN, PRIMAIR IN HOOG URGENTE GEBIEDEN

Op basis van de aanvragen die gedaan zijn voor de eerste drie tranches is op te maken dat gemiddeld 38% van alle aanvragen een betaalbaarheidsaandeel had onder de 60%. Opvallend is dat in de 3e tranche het aandeel juist relatief hoog was. De gemeenten met een hoge woningurgentie kenden juist een relatief beneden gemiddeld aandeel betaalbare woningen. Circa 1 op de 3 gemeenten gaf in de enquête aan dat het verhogen van het minimale aandeel woningen ervoor zorgt dat ze minder (of geen) aanvragen kunnen doen. Indicatief zal dit kunnen resulteren in een afname van circa 20 tot 25% aantal aanvragen door de verhoging van het minimaal aandeel betaalbare woningen van 50 naar 60%. Het effect zal naar verwachting primair in hoog urgente gebieden tot uiting komen. Dit is een onwenselijk effect van de aanpassing.

Het instellen van een maximale gemiddelde koopprijsgrens op of onder de NHG-grens heeft een zeer sterke impact op de effectiviteit van de regeling. In 30% van de aanvragen in de 3e tranche lag de gemiddelde marktwaarde van een koopwoning boven NHG-grens. Van de aanvragen waarvan de gemiddelde marktwaarde boven de NHG-grens lag, was dit in grofweg 80% van de gevallen een aanvraag uit een bovengemiddeld urgent functioneel woningmarktgebied. Een doorvoering van deze maatregel lijkt hierdoor relatief vaak aanvragen in hoog urgente functionele woningmarktgebieden te raken. Het verhogen en versnellen van de bouwproductie van betaalbare woningen waar de druk het hoogst is, is het primaire doel van de Wbi. De effectiviteit en doelmatigheid van de regeling komen bij aanpassing van deze eis juist in het geding.

Ook bleek uit de werksessie met gemeenten dat een maximale gemiddelde koopprijs op NHG-grens onwerkbaar en te generiek wordt bevonden. In het verleden moesten in de hoog urgente woningmarkt-gebieden betaalbare woningen vaak al ruim gecompenseerd worden door dure vrijesectorwoningen om ontwikkelingen plaats te kunnen laten vinden. Met het oog op de sterk stijgende bouwkosten anno mei 2022 en de onvoorspelbaarheid van de bouwkostenontwikkeling staat dit zeer sterk onder druk. Het is hierdoor in deze gebieden zeer lastig om gemiddeld op of onder de NHG-grens te bouwen. Dit alles pleit ervoor om geen aanvullende maximale gemiddelde koopprijs voor koopwoningen in te stellen.

2.3 Overweeg gemeenten tot 50.000 inwoners de ruimte te geven om projecten vanaf 200 woningen in te dienen

Overweeg kleine gemeenten tot 50.000 inwoners de mogelijkheid te geven om projecten in te dienen vanaf 200 woningen. Uit analyses blijkt dat rond deze omvang een duidelijke grens ligt, zie onderstaand tekstkader. Door gemeenten tot 50.000 inwoners deze mogelijkheid te geven kunnen zij vaker in aanmerking komen voor een aanvraag die voor hen belangrijk is, zonder dat dit naar verwachting direct leidt tot een enorme groei van het totaal aantal aanvragen in de 4e tranche. Zo blijft de kans op een succesvolle aanvraag groot en is het ook mogelijk om alle aanvragen goed te beoordelen. Tegelijkertijd

vergroot deze maatregel de toegankelijkheid van het instrument, waardoor ook kleinere gemeenten bij kunnen dragen aan het bereiken van het gewenste resultaat: sneller meer betaalbare woningen realiseren.

We merken op dat verlaging van de ondergrens van 500 naar minimaal 200 woningen voor alle gemeenten (ook groter dan 50.000 inwoners) zeer waarschijnlijk leidt tot een sterke toename van het aantal aanvragen en dus tot een sterke daling van de slagingskans. We adviseren daarom hier niet voor te kiezen.

CONCLUSIE: ROND 50.000 INWONERS GRENS VOOR PROJECTEN VANAF 200 WONINGEN

Uit de enquête blijkt dat 43% van de gemeenten waar nu nog 500 woningen als minimale grens geldt meer aanvragen zouden doen, wanneer de grens verlaagd wordt naar 200 woningen. Vooral in gemeenten tot 50.000 inwoners hebben nauwelijks projecten in de plannen met 500 woningen of meer. Bij deze gemeenteomvang ligt een duidelijke potentiële grens om projecten in te kunnen dienen vanaf 200 woningen. 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 (en dus fors lagere slagingskans) van het totaal aantal aanvragen in de 4e tranche. Van alle geplande woningen in gemeenten tot 50.000 inwoners zit namelijk ‘slechts’ 17% in een plan van 200 tot 500 woningen. Voor gemeenten met meer dan 50.000 inwoners ligt zowel het aandeel plannen van 200 tot 500 woningen als ook het aantal woningen in deze plannen hoger.

2.4 Bewaak balans tussen voor- en nadelen mogelijkheid bundeling projecten

Overweeg gemeenten de mogelijkheid te geven om meerdere kleinere projecten te bundelen om zo aan een aanvraag van 200 of 500 woningen te komen die kans maakt op middelen vanuit de Wbi. Deze mogelijkheid is er impliciet al binnen de bestaande regeling, mits er sprake is van een financiële en organisatorische projectstructuur wanneer van een geografische aaneengesloten gebied geen sprake is. Veel gemeenten waren zich hier naar verwachting niet van bewust en zijn uitgegaan van de noodzaak van een geografisch aaneengesloten gebied. Gemeenten zijn overwegend enthousiast over de mogelijkheid om ook niet geografische aangesloten plannen te kunnen bundelen. Het geeft hen de mogelijkheid om toch aanvragen in te dienen voor projecten die op zichzelf niet voldoende omvang hebben maar wel belangrijk zijn voor de lokale woningmarkt. Bewaak tegelijkertijd de balans tussen de voor- en nadelen van deze mogelijke aanpassing. De impact is in potentie groot, zie onderstaand tekstkader. Mogelijke ongewenste neveneffecten zijn:

- **Gebrek aan focus en grote werkdruk bij gemeenten**. Wanneer ook kleinere projecten in aanmerking komen, gaan gemeenten naar verwachting meer projecten aandragen. Zij hebben hierdoor minder aandacht voor de belangrijkste projecten en de toch al hoge werkdruk zal voor hen nog verder toenemen.
- **Meer concurrentie en daarmee een kleinere slagingskans**. Wanneer het aantal aanvragen stijgt en de beschikbare middelen gelijk blijven neemt de onderlinge concurrentie tussen projecten toe, zonder dat er netto meer betaalbare woningen worden toegevoegd. Een aanvraag indienen is ingewikkeld en vergt veel menskracht. Bij een dalende slagingskans neemt de teleurstelling dus toe.
- **Toename aantal aanvragen vraagt om meer capaciteit beoordeling**. Wanneer het aantal aanvragen toeneemt stijgt hiermee ook de werkdruk voor het ministerie. Alle aanvragen moeten immers worden beoordeeld.

CONCLUSIE: IN POTENTIE 50% MEER AANVRAGEN BIJ MOGELIJKHEID OM PROJECTEN TE BUNDELEN

Gemeenten blijken geïnteresseerd te zijn in de mogelijkheid om projecten te bundelen. Circa 34 respondenten hebben op basis van de enquête aangegeven samen voor bijna 9.820 woningen extra aanvragen te doen, wanneer bundeling makkelijker zou zijn. Wanneer we op dit resultaat extrapolatie toepassen komen we voor Nederland als geheel op een potentie voor extra aanvragen voor 43.600 woningen bij versoepeling van bundeling. We merken op dat de daadwerkelijke impact op het aantal aanvragen sterk zal afhangen van de mate waarin actief gecommuniceerd wordt dat bundeling mogelijk is en van de mate waarin de huidige eisen mogelijk ook versoepeld worden.

2.5 Overweeg bij versoepeling van voorwaarden tegelijkertijd het aantal aanvragen per gemeente te maximeren

Wanneer het aantal aanvragen stijgt bij versoepeling van de voorwaarden heeft dit mogelijk ongewenste neveneffecten zoals beschreven in de paragraaf hiervoor. Overweeg daarom het aantal aanvragen per gemeente te maximeren om zowel voor gemeenten als voor het ministerie zelf de focus te behouden en de regeling werkbaar te houden. Denk aan een maximum van bijvoorbeeld drie aanvragen per gemeente.

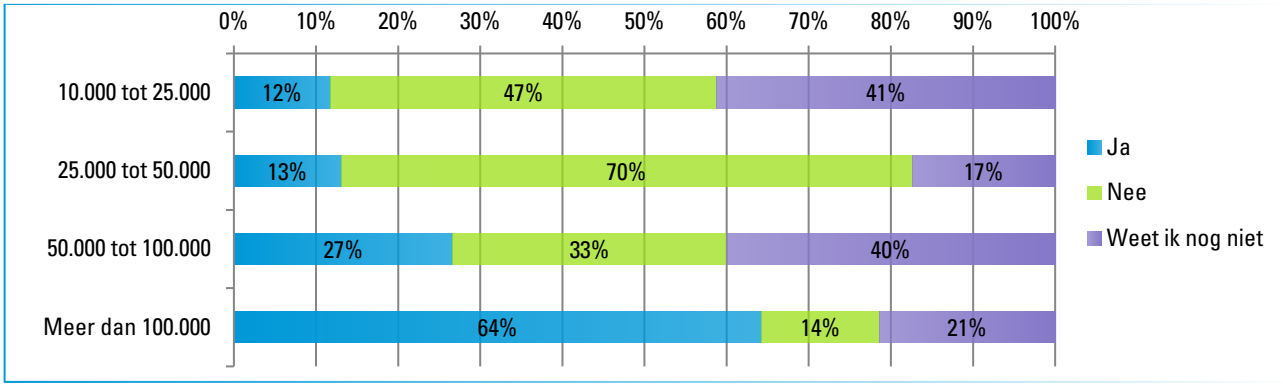
3 Onderzoeksvraag 1: omvang pijplijn 4e en volgende tranches

Een onderbouwde indicatie van de toekomstige pijplijn is belangrijk in de voorbereiding op de 4e tranche. Dit is onderzoeksvraag 1. Daarom geven we in dit hoofdstuk een indicatie van het te verwachten aantal aanvragen en het bijbehorend aantal woningen. We wijzen erop dat de beschikbare gegevens niet volledig zijn en dat het om tussentijdse conceptresultaten gaat. Dit is dan ook nadrukkelijk een indicatie van de pijplijn. We kiezen er daarom ook voor deze pijplijn als een zorgvuldig gekozen bandbreedte te vermelden. Voor de indicatie maken we onder andere gebruik van de korte enquête die we hebben uitgezet onder gemeenten. Zie bijlage A voor toelichting op de respons.

3.1 Circa kwart van respondenten wil aanvraag doen, nog een kwart weet het nog niet

We hebben aan de respondenten allereerst voorgelegd of zij een aanvraag verwachten te doen voor de 4e tranche van de woningbouwimpuls, uitgaande van de voorwaarden van de 3e tranche. Een kwart van de respondenten weet al zeker dat hun gemeente dit voor de 4e tranche wil doen. Nog eens een kwart overweegt een aanvraag te doen, maar weet dit niet zeker. De overige 50% van de gemeenten wil geen aanvraag doen. Uitgesplitst naar de grootte van gemeenten zien we dat met name gemeenten met meer dan 100.000 inwoners van plan zijn een aanvraag te doen.

Figuur 1: Wens tot aanvraag 4e tranche respondenten, naar omvang gemeente (aantal inwoners)



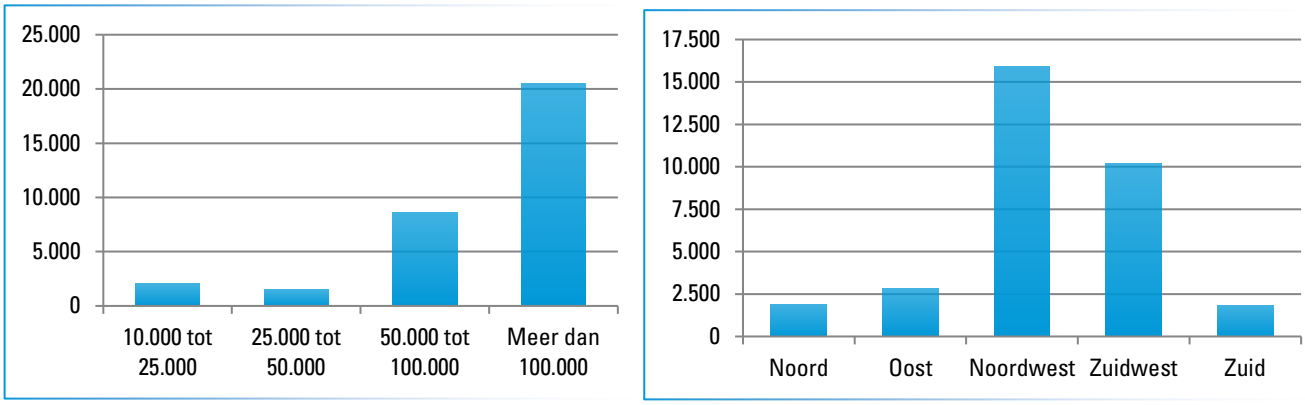
Bron: Enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022). BZK (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=69

28 projecten en 32.636 woningen onderdeel van potentiële projectaanvragen respondenten

Vervolgens vroegen we de respondenten een inschatting te maken van het aantal projecten en het aantal woningen waarvoor zij onder de voorwaarden van de 3e tranche in de 4e tranche een aanvraag zouden willen doen. In totaal gaat het om 28 woningbouwprojecten, waarbinnen 32.636 woningen gerealiseerd worden. We zien dat veruit het merendeel van deze woningen waarvoor potentieel een aanvraag wordt ingediend liggen in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners (63%) en in gemeenten in Noordwest-Nederland (43%). Dit komt voor een groot deel door potentiële aanvragen vanuit de gemeente Amsterdam. Zij geven aan voor 6 projecten met in totaal 12.506 woningen een mogelijk een aanvraag te willen doen. Hiermee beslaat deze gemeente 38% van het totaal aantal woningen waarvoor gemeenten hebben

aangegeven potentieel een aanvraag te willen indienen. We merken hierbij op dat deze aantallen kunnen afwijken van het daadwerkelijk aantal uiteindelijke aanvragen. Wel geeft het een goede eerste indicatie.

Figuur 2: Aantal woningen uitgesplitst naar grootteklasse (links) en landsdeel (rechts)



Bron: Enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022). BZK (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=67

3.2 Extrapolatie respons enquête: indicatief 78.100 woningen in 82 aanvragen 4e tranche

Op basis van enquêteresultaten maken we een doorrekening om de pijplijn voor de 4e tranche van de woningbouwimpuls onder de bestaande voorwaarden in te schatten. We houden hierbij rekening met de representativiteit van de respondenten in de enquête op basis van de gemeente grootteklasse (aantal inwoners) en ligging (landsdeel) binnen Nederland. Amsterdam is hierbij als grootste potentiële aanvrager separaat weergegeven. Zo komen we tot een gewogen extrapolatie. Hiermee kunnen we een zo goed mogelijke indicatie geven van de pijplijn voor de vierde tranche. Na extrapolatie komen we uit op een potentieel aantal van 82 aanvragen met in totaal 78.100 woningen. Zie onderstaande tabel voor de achterliggende cijfers.

We merken hierbij op dat de gemeenten die nu 'weet ik nog niet' hebben ingevuld niet zijn gekwantificeerd. Het aantal aanvragen (en bijbehorend aantal woningen in de aanvragen) valt hierdoor in de praktijk mogelijk hoger uit dan verwacht. Tegelijkertijd verwachten we dat de gemeenten die nu de enquête hebben ingevuld eerder geneigd zijn een aanvraag in te dienen dan gemeenten die de enquête niet hebben ingevuld. Hierdoor vallen de cijfers in de praktijk mogelijk juist weer lager uit dan zoals ze hier zijn geëxtrapoleerd. We gaan ervan uit dat deze effecten elkaar grofweg in evenwicht houden, waarmee de hier getoonde extrapolatie een goede indicatie is van het potentieel aantal aanvragen in de 4e tranche.

Tabel 1: Doorrekening potentieel aantal aanvragen en woningen 4e tranche o.b.v. enquêteresultaten

Landsdeel	Grootteklasse gemeente (inwoners)	Aantal inwoners gemeenten enquête	Aantal inwoners totaal	Aandeel inwoners gemeenten enquête	Aantal aanvragen enquête	Aantal woningen enquête	Aantal aanvragen totaal (extrapolatie)	Aantal woningen totaal (extrapolatie)
Noordwest en Zuidwest	Tot 50.000	342.500	2.759.900	12%	1	1.100	8	9.200
	50.000 tot 100.000*	420.700	1.952.600	22%	4	7.900	18	24.500
	Meer dan 100.000	1.138.800	2.921.600	39%	4	2.805	10	7.200
Overig	Tot 50.000	865.000	4.434.400	20%	4	2.425	20	12.100
	50.000 tot 100.000	613.400	1.884.000	33%	1	700	3	2.100
	Meer dan 100.000	1.373.000	2.734.200	50%	8	5.200	16	10.400
Amsterdam	n.v.t.	904.700	904.700	100%	6	12.506	6	12.500
Totaal	**n.v.t.**	**5.658.000**	**17.591.400**	**32%**	**28**	**32.636**	**82**	**78.100**

Bron: Enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022). CBS (2022). BZK (2022). Bewerking Stec Groep (2022). Kolom 3, 4 en 9 afgerond op honderdtallen. *In extrapolatie gecorrigeerd voor relatief zeer groot plan in een van betreffende gemeenten om overschatting van de pijplijn te voorkomen.

3.3 Indicatie 4e tranche op basis van plancapaciteit: 66 aanvragen met 88.760 woningen

Om de indicatie van de pijplijn voor de 4e tranche verder aan te scherpen maken we ook een doorrekening op basis van beschikbare actuele[2] en historische plancapaciteitgegevens en historische aanvragen in de 1e tot en met 3e tranche. De actuele plancapaciteitgegevens zijn afkomstig van de provincies. Voor historische plancapaciteitgegevens maken we gebruik van ABF plancapaciteit inventarisaties.

We hebben vanuit negen van de twaalf provincies actuele plancapaciteit-gegevens ontvangen. Door informatie over het aantal plannen en het aantal woningen uit deze gegevens te combineren met vergelijkbare gegevens ten tijde van eerdere tranches kunnen we goede uitspraken doen voor heel Nederland. We weten immers voor welk aandeel van de historische plancapaciteit uiteindelijk een aanvraag is ingediend in voorgaande tranches. We lichten onze methodiek hierna toe.

We nemen uit de provinciale planlijsten alleen plannen mee waar nu nog niet is begonnen met bouwen en waar uiterlijk 2025 gestart wordt met bouwen. Dit komt grofweg overeen met de opleverperiode 2024 t/m 2027. Aangezien we in de 3e tranche zagen dat met name plannen met een start bouw in 2023 werden aangevraagd, passen we nu een soortgelijke benadering toe. De jaren 2024 en 2027 tellen daarom voor 50% mee en de jaren 2025 en 2026 voor 100%. We beredeneren dat in de uiterste jaren de bouw al is gestart (oplevering 2024) vóór opening van de 4e tranche of dat er juist nog onvoldoende duidelijk is over deze plannen om een aanvraag te kunnen doen (oplevering 2027 of later). Voor Limburg en Noord-Brabant geldt daarnaast dat de plancapaciteit niet tot op planniveau en dus zonder fasering is aangeleverd. Voor deze plancijfers hebben we zelf een extra aanname gedaan. Dit komt neer op 50% van de totale plancapaciteit in de jaren 2024 t/m 2027 (dus inclusief al lopende plannen). Zie ook de voetnoten onder tabel 2.

Uitgaande van de vorige punten schatten we het totaal aantal woningen in plannen voor de 4e tranche op ongeveer 162.870 in de negen provincies waarvan de plancapaciteitgegevens beschikbaar zijn. Dit is 35% van het totaal aantal woningen in plannen ten tijde van de drie eerdere tranches binnen deze provincies (465.100 woningen).

Daarnaast weten we op basis van de historische plancapaciteit en aanvragen in de eerdere drie tranches dat binnen deze provincies gemiddeld voor 32% van de geplande woningen een aanvraag is ingediend. Hiermee komt het potentieel aantal woningen in aanvragen voor de 4e tranche voor de negen bekende provincies uit op 54.600 woningen. Als het aantal woningen per aanvraag gelijk blijft aan het gemiddelde van de 2e en 3e tranche (1.350 woningen per aanvraag), komt dit neer op 40 aanvragen.

Aangezien van de overige provincies geen planlijsten beschikbaar zijn, hebben we een extrapolatie toegepast aan de hand van de bekende provincies. Dit doen we als volgt:

- In de provincies waarvan de plancapaciteit bekend is, komt het aantal woningen in plannen met een uiterlijke start bouw in 2025 uit op 162.870. Dit is 35% van het aantal in eerdere tranches. We zetten dit aandeel door voor de overige provincies en komen zo uit op 71.620 woningen in plannen.
- Voor de drie provincies waarvan de plancapaciteit onbekend is geldt dat in het verleden gemiddeld voor 48% van de geplande woningen een aanvraag is ingediend. Zetten we dit door voor de 4e tranche dan zien we een potentieel van 34.160 woningen. Als het aantal woningen per aanvraag gelijk blijft aan het gemiddelde van de 2e en 3e tranche (1.350 woningen per aanvraag), komt dit neer op 26 aanvragen.
- Wanneer we vervolgens de aantallen van bekende provincies en de geëxtrapoleerde provincies bij elkaar optellen, komen we uit op een potentieel van 88.760 woningen en 66 aanvragen voor de 4e tranche.

[2] Aanvragen voor de 4e tranche mogen maximaal 2025 als startbouwjaar hebben. Aangezien in de plancapaciteit meestal start oplevering wordt gehanteerd, kiezen we ervoor enkel plannen te tellen met begin oplevering in 2024 t/m 2027. We gaan dus uit van start bouw circa twee jaar voor oplevering, dit sluit aan bij de gemiddelde bouwtijd van plannen in Nederland (bron: Stec Groep in opdracht van NVM, 2019).

Tabel 2: Doorrekening aantal woningen 4e tranche o.b.v. netto plancapaciteit

Provincie	Aantal aanvragen in tranche 1,2,3	Aantal woningen in aanvragen tranche 1,2,3	Hoeveel woningen in plannen tijdens tranche 1,2,3*	% woningen waar aanvraag voor is gedaan	Aantal woningen in plannen voor 4e tranche (uiterlijk start bouw 2025)**	Potentieel aantal woningen in aanvragen 4e tranche	Potentieel aantaal aanvragen 4e tranche
Drenthe	2	1.800	9.900	18%	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Flevoland	**5**	**4.300**	**23.900**	**18%**	**11.980**	**2.160**	**2**
Friesland	2	860	9.300	9%	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Gelderland	**16**	**14.170**	**66.700**	**21%**	**14.530**	**3.050**	**2**
Groningen	**4**	**8.350**	**14.400**	**58%**	**8.500**	**4.930**	**4**
Limburg* **	**5**	**3.110**	**19.200**	**16%**	**3.900**	**620**	**0**
Noord-Brabant* **	**19**	**15.690**	**96.500**	**16%**	**40.170**	**6.430**	**5**
Noord-Holland	**36**	**64.360**	**149.600**	**43%**	**32.930**	**14.160**	**10**
Overijssel	**9**	**9.530**	**29.700**	**32%**	**11.110**	**3.560**	**3**
Utrecht	**14**	**28.650**	**56.600**	**51%**	**38.610**	**19.690**	**15**
Zeeland	**0**	**0**	**8.500**	**0%**	**1.140**	**0**	**0**
Zuid-Holland	58	94.880	185.300	51%	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Bekende provincies	**108**	**148.160**	**465.100**	**32%**	**162.870** *35%*	**54.600**	**40**
Extrapolatie overige provincies	*62*	*97.540*	*204.500*	*48%*	*71.620*	*34.160*	*26*
Extrapolatie totaal	**170**	**245.700**	**669.600**	**37%**	**234.490**	**88.760**	**66**

Bron: ABF (2021). Plancapaciteit provincies (2022). BZK (2022). Bewerking Stec Groep (2022). Kolom 3 en 6, 7 afgerond op tientallen. Kolom 4 afgerond op honderdtallen. *Gebaseerd op ABF Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021, oplevering in periode 2021 t/m 2025. **Plannen met opleverdatum eerste woningen in 2024 t/m 2027 (startbouw uiterlijk 2025). Voor 2024 rekenen met 50% van het aantal woningen omdat een deel van deze plannen naar verwachting al vóór opening van de 4e tranche is gestart. Voor 2027 en verder rekenen we met 50% van de het aantal woningen omdat naar verwacht voor een deel van deze plannen onvoldoende planinformatie bekend is om al een aanvraag te doen in de 4e tranche. *** Plancapaciteit is aangeleverd, maar enkel op gemeenteniveau en voor periodes van meerdere jaren. We hanteren het uitgangspunt van 50% van de woningen in plannen in de periode 2024 t/m 2027, omdat een deel van de plannen naar verwachting al gestart is of er juist onvoldoende informatie bekend is om een aanvraag in te dienen.

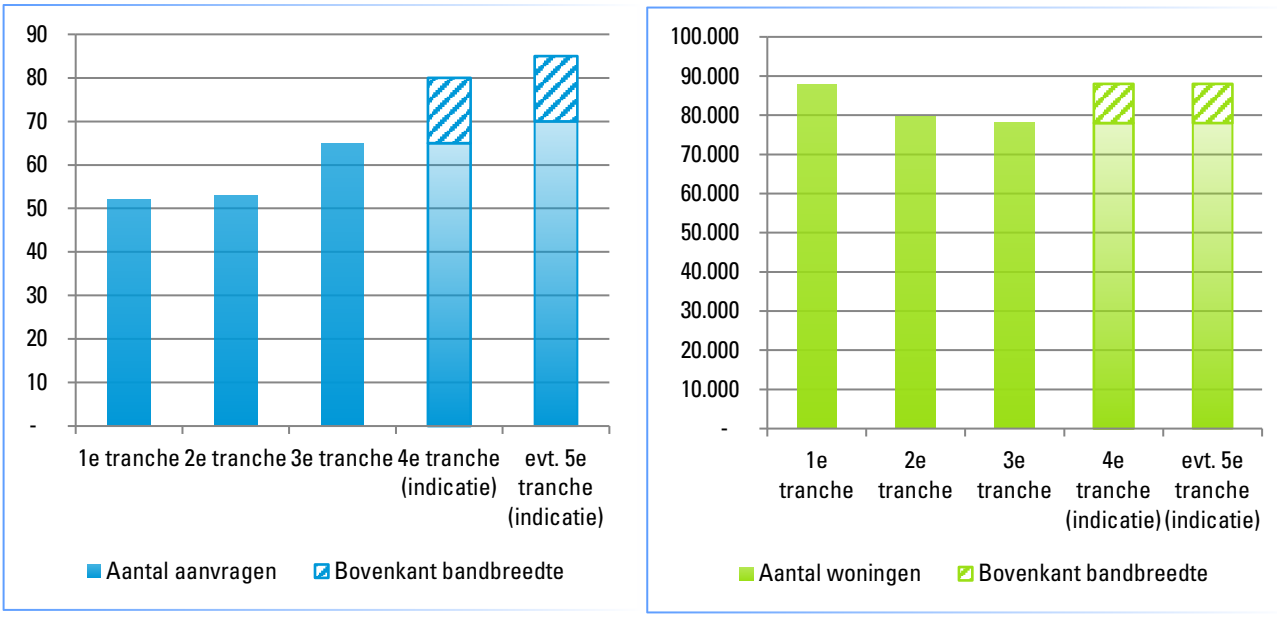
3.4 Indicatie 4e tranche: 65 tot 80 aanvragen met 78.000 tot 89.000 woningen verwacht

Op basis van de enquêteresultaten, plancapaciteitgegevens en aanvragen in eerdere tranches verwachten we voor de 4e tranche een lichte groei van het aantal aanvragen en het aantal woningen in aanvragen. Zie onderstaande figuren. Het aantal aanvragen nam in het verleden licht toe van 52 aanvragen in de 1e tranche tot 65 aanvragen in de 3e tranche. Voor de 4e tranche komen we uit op een bandbreedte van 65 tot 80 verwachte aanvragen. Het aantal woningen in aanvragen nam in het verleden juist af van bijna 88.000 woningen in de 1e tranche naar ruim 78.000 woningen in de 3e tranche. De verlaging van de minimale projectomvang van 500 naar 200 woningen voor een deel van de woningmarktregio's heeft naar verwachting bijgedragen aan deze verkleining van de gemiddelde omvang van aanvragen. Voor de 4e tranche verwachten we, mede door de lichte verwachte groei in het aantal aanvragen, ook een lichte groei van het aantal woningen in aanvragen: we komen uit op een bandbreedte van 78.000 tot 89.000 woningen in aanvragen.

Naarmate we verder in de toekomst kijken nemen onzekerheden toe en is er nog minder informatie bekend over plancapaciteit bij gemeenten. Op basis van een eerste beeld van de beschikbare plancapaciteit-gegevens en op basis van de ontwikkeling in het verleden verwachten we voor de 5e tranche mogelijk nog een lichte toename van het aantal aanvragen ten opzichte van de indicatie voor de 4e tranche. Ook vanuit het perspectief dat de bekendheid (met de manier van aanvragen) van de regeling en de behoefte aan middelen om projecten rond te krijgen verder groeit verwachten we deze groei. Mogelijk groeit ook het aantal woningen in aanvragen nog licht. Voor zover we nu kunnen inschatten blijft dit aantal echter binnen dezelfde bandbreedte als voor de 4e tranche.

We merken hierbij op dat het gaat om een indicatie van de pijplijn bij gelijkblijvende voorwaarden voor de regeling aan de 3e tranche. Een aantal mogelijke wijzigingen komt in de twee hoofdstukken hierna aan bod. Wanneer wijzigingen worden doorgevoerd kan dit leiden tot verhoging of verlaging van het aantal aanvragen.

Figuur 3: Indicatie aantal aanvragen (links) en woningen in aanvragen (rechts) 4e tranche en verder



Bron: Stec Groep (2022), op basis van plancapaciteitgegevens (provincies 2022), aanvragen in eerdere tranches (BZK 2022) en de enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022).

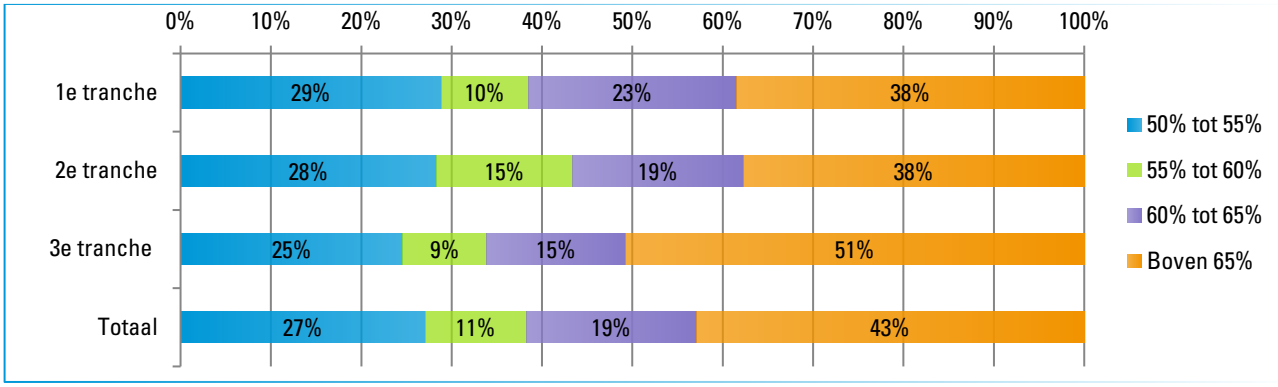
4 Onderzoeksvraag 2: effect wijziging eisen betaalbaarheid

De geschetste verwachte pijplijn in voorgaand hoofdstuk voor de 4e tranche en verder is gebaseerd op de huidige voorwaarden van de regeling Wbi. We onderzoeken hiernaast ook enkele aanvullende beleidsmaatregelen. Eén hiervan is het verhogen van de betaalbaarheidsvereisten van de woningen in een plan. Op dit moment moet 50% van de woningen in een project waarvoor een aanvraag wordt ingediend betaalbaar zijn. Dit zijn sociale- of middenhuurwoningen en koopwoningen tot de NHG-kostengrens (betaalbare koop). Nu ligt de vraag voor wat de gevolgen zijn wanneer deze eisen worden verhoogd, naar bijvoorbeeld 60%. En wat zou de impact zijn van een maximale gemiddelde koopprijs op of onder de NHG-grens? We meten de effecten hiervan op basis van historische gegevens (vorige aanvragen) en verwachte toekomstige aanvragen (enquête).

4.1 Gemiddeld 38% van aanvragen had betaalbaarheidsaandeel onder 60%, aandeel betaalbaarheid in 3e tranche relatief hoog

Wanneer we het aandeel betaalbare woningen van projecten (zowel goedgekeurd als niet-goedgekeurd) uit de eerste drie tranches met elkaar vergelijken valt op dat de meeste projecten al een hoger aandeel betaalbare woningen hadden dan de noodzakelijke 50%. Zo had al 62% van de projecten een betaalbaarheidsaandeel boven de 60%. We zien dat het aandeel betaalbare woningen met name in de 3e tranche relatief hoog lag. Zo had 51% van de projecten uit de derde tranche een aandeel betaalbare woningen boven de 65%.

Figuur 4: Aandeel betaalbare woningen uitgesplitst naar aanvragen per tranche



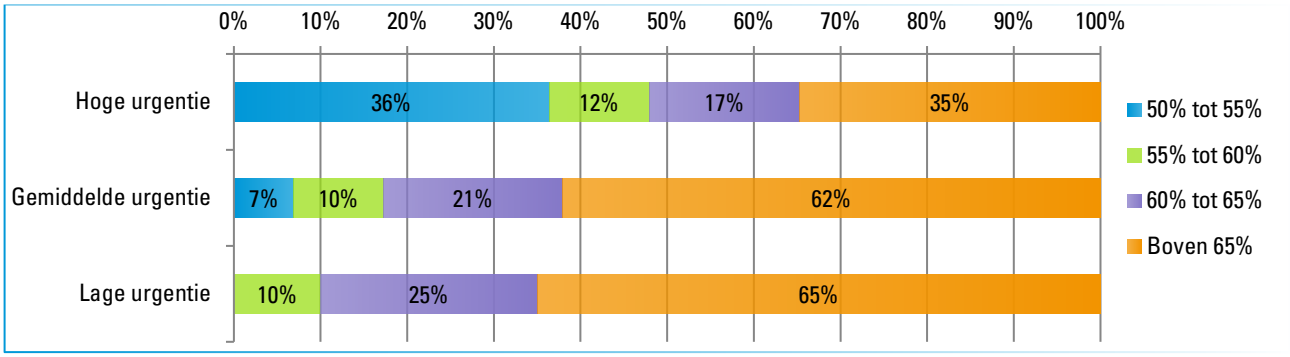
Bron: BZK (2022), bewerking Stec Groep (2022), tranche 1: 52 aanvragen (87.900 woningen), tranche 2: 53 aanvragen (79.700 woningen), tranche 3: 65 aanvragen (78.000 woningen).

4.2 Projecten in gemeenten met hoge woningurgentie[3] kenden relatief beneden gemiddeld aandeel betaalbare woningen

Wanneer we onderscheid maken naar de woningurgentie van gemeenten valt op dat met name projecten in gemeenten met een hoge woningurgentie een beneden gemiddeld aandeel betaalbare woningen kenden in voorgaande tranches. 48% van de projecten in een hoog urgent woningmarktgebied had een aandeel betaalbare woningen onder de 60%. In gemiddeld urgente woningmarktgebieden was dit slechts 17% en in laag urgente woningmarktgebieden zelfs maar 10%. Gemiddeld zien we eenzelfde beeld terug in de woningen in aanvragen. 63% van de woningen in aanvragen van gemeenten in hoog urgente woningmarktgebieden was betaalbaar. In gemeenten die onderdeel zijn van een gemiddeld of laag urgent woningmarktgebied was dit respectievelijk 69 en 74%.

We zien een duidelijke samenhang tussen de druk op de woningmarkt in een gebied en het prijsniveau van woningen. Zie onderstaande figuur.

Figuur 5: Aandeel betaalbare woningen in aanvragen, naar woningurgentie gemeente 1e, 2e, 3e tranche

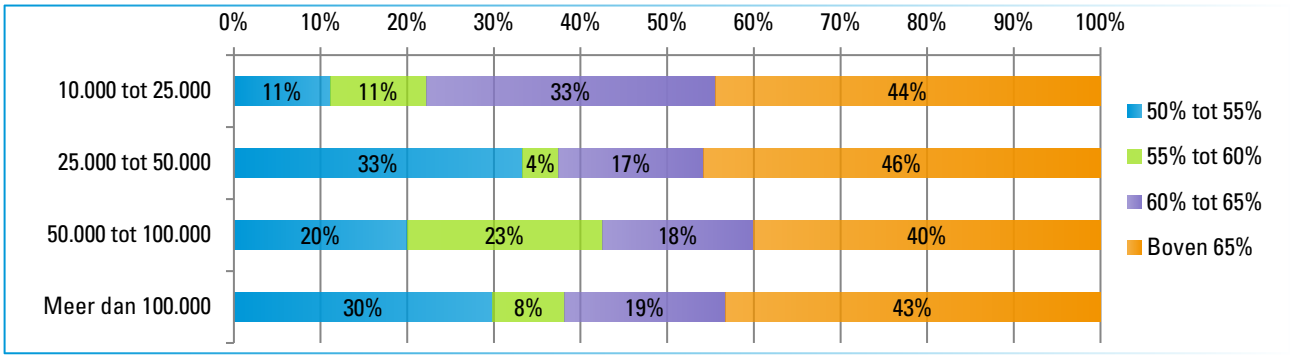


Bron: ABF (2022), BZK (2022), bewerking Stec Groep (2022), tranche 1: 52 aanvragen (87.900 woningen), tranche 2: 53 aanvragen (79.700 woningen), tranche 3: 65 aanvragen (78.000 woningen).

Invloed van grootte van gemeente relatief beperkt op aandeel betaalbare woningen in aanvragen

We hebben ook onderscheid gemaakt naar grootteklassen van gemeenten. Hierin valt op dat de verschillen tussen grootteklassen relatief klein zijn. Aanvragen uit kleine gemeenten (tot 25.000) kenden relatief vaak een hoog aandeel betaalbare woningen. Het aantal aanvragen van deze gemeenten was echter beperkt. Tussen de andere grootteklassen zijn de verschillen beperkt en schommelt het aandeel aanvragen met een betaalbaarheidsaandeel onder de 60% tussen de 37 en 42%.

Figuur 6: Aandeel betaalbare woningen in aanvragen, naar grootteklasse gemeente 1e, 2e, 3e tranche



Bron: BZK (2022), bewerking Stec Groep (2022), tranche 1: 52 aanvragen (87.900 woningen), tranche 2: 53 aanvragen (79.700 woningen), tranche 3: 65 aanvragen (78.000 woningen).

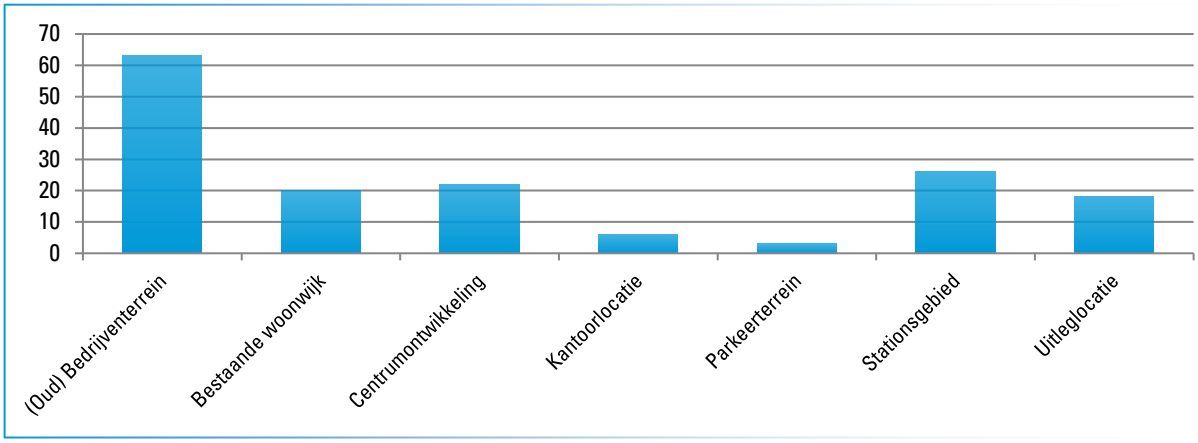
[3] De woningurgentie is bepaald op basis van het huidige woningtekort en de woningbehoefte in een functioneel woningmarktgebied, die door ABF is geprognosticeerd. Dit vormt tevens de basis voor de urgentiescore die door het ministerie van BZK wordt toegepast om aanvragen voor de woningbouwimpuls te beoordelen.

Aanvragen voor binnenstedelijke projecten kennen hoger betaalbaarheidsaandeel

Tot slot hebben we het verschil onderzocht in het aandeel betaalbare woningen van binnenstedelijke[4] en buitenstedelijke ontwikkellocaties. Het valt op dat het aandeel betaalbare woningen hoger was bij binnenstedelijke locaties. 63% van de binnenstedelijke projecten had een aandeel betaalbare woningen boven de 60%. Bij buitenstedelijke projecten was dit slechts 55%. We merken wel op dat het aantal aanvragen voor buitenstedelijke locaties (18) beperkter was dan voor binnenstedelijke locaties (152).

Wanneer we verder verdiepen zien we dat de meeste aanvragen zijn gedaan voor woningbouw op voormalig (oude) bedrijven- of industrieterreinen, waarbij sprake is van transformatie. Ook woningbouwontwikkelingen in het centrum of in bestaande woonwijken komen vaak voor.

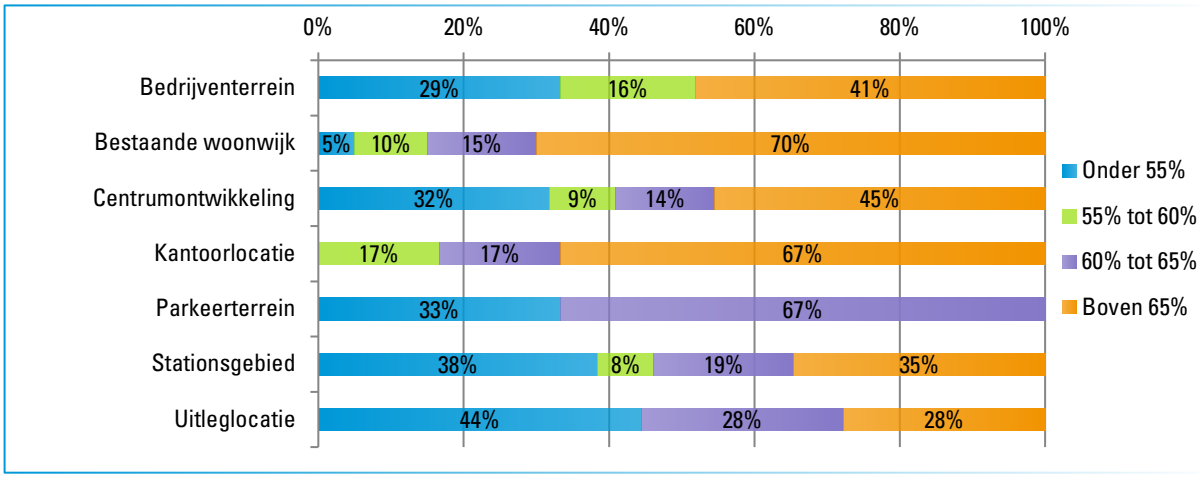
Figuur 7: Type locatie per aanvraag in 1e, 2e en 3e tranche



Bron: BZK (2022), bewerking Stec Groep (2022), tranche 1: 52 aanvragen (87.900 woningen), tranche 2: 53 aanvragen (79.700 woningen), tranche 3: 65 aanvragen (78.000 woningen).

Ook voor deze locatietypen maakten we onderscheid in het aandeel betaalbare woningen. Het valt op dat met name de aanvragen voor projecten in bestaande woonwijken een hoog aandeel betaalbare woningen hebben. De aanvragen in stationsgebieden of voor nieuwbouwwijken aan de rand van gemeenten (uitleglocaties) kennen juist een lager aandeel betaalbare woningen.

Figuur 8: Aandeel betaalbare woningen uitgesplitst naar type locatie in 1e, 2e en 3e tranche



Bron: BZK (2022). Bewerking Stec Groep (2022) , tranche 1: 52 aanvragen (87.900 woningen), tranche 2: 53 aanvragen (79.700 woningen), tranche 3: 65 aanvragen (78.000 woningen).

[4] Binnenstedelijk: locaties die nu ook al een stedelijke functie hebben, zoals bouwen in een bestaande woonwijk of transformatie van bestaande kantoor- of bedrijfslocaties. Buitenstedelijk: uitleglocaties en nieuwbouwwijken aan de rand van gemeenten.

4.3 Enquête: afname van het aantal aanvragen bij verhogen minimaal aandeel betaalbare woningen

Naast beschikbare gegevens uit de eerdere drie tranches is door middel van de enquête ook onderzocht of gemeenten minder aanvragen verwachten te doen wanneer het minimale aandeel betaalbare woningen verhoogd wordt van 50% naar 60%. Hieruit blijkt dat de impact in potentie relatief groot is. Van de 18 gemeenten die hebben aangegeven een aanvraag te willen doen, geeft 1 op de 3 aan dat het verhogen van dit minimale aandeel ervoor zorgt dat ze minder (of geen) aanvragen kunnen doen. Twee gemeenten weten dit nog niet. De overige 10 gemeenten verwachten geen verandering. In totaal betreft dit een afname van 8.405 woningen (26% van totaal) en 6 aanvragen. Twee gemeenten geven echter geen verduidelijking van deze afname. De totale verwachte afname vanuit gemeenten zelf ligt uiteindelijk dus nog iets hoger.

Werksessie gemeenten: verhogen aandeel betaalbaar niet haalbaar, flexibiliteit belangrijk om productie op peil te houden

Uit de werksessie met gemeenten[5] kwam naar voren dat het verhogen van het minimaal aandeel betaalbare woningen niet of nauwelijks haalbaar lijkt. Het belang van het realiseren van voldoende betaalbare woningen werd sterk onderschreven, net als het behoud van de huidige eis van minimaal 50% betaalbaar. Maar sterker sturen op betaalbaarheidseisen in de Wbi, bijvoorbeeld door verhoging naar een aandeel van minimaal 60% betaalbaar, maakt het onder de huidige marktomstandigheden buitengewoon lastig om aanvragen te doen. Veel (overwegend grotere) gemeenten in met name hogedrukgebieden geven aan dat ze dan overwegen af te zien van een aanvraag, terwijl het doel van een zo hoog mogelijk aandeel betaalbare woningen in de programmering wordt onderschreven en de urgentie hier het hoogst is. Sommige gemeenten beschrijven de situatie dat projecten op dit moment worden stilgezet vanwege de onzekerheid over de materiaalkostenontwikkeling in de bouw. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren al flink gestegen en dit is zeer fors versterkt sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne[6]. Bouwende marktpartijen leggen zich nu meestal niet meer vast op bouwkosten en werken met dagkoersen, waardoor het juist nu extra belangrijk is om te voorkomen dat de bouwstroom niet stil komt te liggen. Gemeenten onderstrepen het belang van enige flexibiliteit in de programmering, gezien de onzekere vooruitzichten.

Het risico bestaat dat bij verhoging van de betaalbaarheidseis de ruimte om aanvragen te doen te klein wordt voor gemeenten, waardoor gemeenten minder aanvragen (kunnen) gaan doen. Daarnaast benoemen gemeenten dan de onrendabele top per woning toeneemt en dat de eisen aan cofinanciering onder de huidige marktomstandigheden niet altijd meer zijn op te brengen. Dit leidt uiteindelijk mogelijk tot vertraging van de bouwproductie (in plaats van versnelling) of juist tot de bouw van een hoger aandeel duurdere woningen (zonder Wbi) in plaats van meer betaalbare woningen. Een ander genoemd negatief neveneffect is de verdere verkleining van woningen, om zo te voldoen aan de betaalbaarheidseisen. Op centrale locaties in grote steden staat de gebruiksoppervlakte van betaalbare woningen nu al sterk onder druk. Verdere regulering via een betaalbaarheidseis van 60% kan leiden tot een ongewenst groot aandeel zeer kleine appartementen. De regeling kent op dit moment geen oppervlaktevereisten die dit voorkomen. Daarnaast is het op locaties waar al een hoog aandeel betaalbare woningen aanwezig is soms wenselijk juist een meer gemengd programma te realiseren om tot een mix inkomensgroepen te komen. Het verder verhogen van het minimaal aandeel betaalbare woningen in een project maakt dit vrijwel onmogelijk.

4.4 Indicatieve afname van circa 20 tot 25% aantal aanvragen bij verhoging minimaal aandeel betaalbare woningen van 50 naar 60%, primair in hoog urgente gebieden

Op basis van de analyse van aanvragen in eerdere tranches en de respons op de enquête verwachten we een afname van grofweg 20 tot 25% in het aantal aanvragen wanneer het minimaal aandeel betaalbare woningen bij een project wordt verhoogd van 50 naar 60%.

[5] Werksessie met vertegenwoordigers van circa 30 gemeenten in twee deelsessies, gehouden op 26 april 2022.
[6] Bouwende en ontwikkelende partijen spreken van bouwkostenstijgingen van 10 tot 30% bovenop de meest actuele gegevens in het Bouwkostenkompas (BDB).

Vanuit de enquête (meer dan 26% afname) en het gemiddelde van aanvragen bij de eerste drie tranches (38%) is de afname ogenschijnlijk relatief fors. In de praktijk verwachten we echter dat deze percentages niet één op één een beeld geven van de afname daadwerkelijke afname bij aanpassing van de regeling. Zo zijn de aanvragen in eerdere tranches gedaan onder de toen geldende voorwaarden. Onder andere voorwaarden was een deel van de aanvragen mogelijk op een andere manier ingediend om aan te sluiten bij de regeling. Ook de enquêterespons is niet één op één over te nemen. In de praktijk zullen gemeenten in een deel van de gevallen mogelijk toch ruimte zien om aanvragen in te dienen door het project aan te passen. Daarnaast heeft deze enquêtevraag maar betrekking op een deel van de 69 respondenten, waardoor de uitkomsten niet zonder kanttekeningen voor heel Nederland kunnen worden overgenomen. Zo komen we op basis van de nu beschikbare inzichten tot een voorlopige bandbreedte van zo'n 20 tot 25%.

De afname landt naar verwachting vooral in hoog urgente gebieden. Vooral daar zagen we in voorgaande tranches relatief veel plannen met een aandeel betaalbaarheid onder de 60%. Er ontstaat dus het risico dat de regeling bij aanpassing van de voorwaarden minder toepasbaar wordt in hoog urgente gebieden, terwijl de druk op de woningmarkt daar juist relatief het hoogst is.

In afgelopen tranches was gemiddeld al 65% van woningen in aanvragen betaalbaar

We merken op dat gemeenten waar mogelijk nu al sterk inzetten op betaalbare nieuwbouwwoningen, ook zonder dat deze eis hard wordt gesteld. Gemiddeld was circa 65% van alle woningen in aanvragen (zowel goedgekeurd als niet-goedgekeurd) in de afgelopen drie tranches een betaalbare woning. Dit ligt dichtbij de tweederde die in de Nationale Woon- en Bouwagenda als doel is gesteld. De breed gedeelde verwachting is dat dit aandeel voor in ieder geval de 4e tranche sterk onder druk staat dat, als gevolg van de onzekerheid over de bouwkostenontwikkeling. Het verhogen van het aandeel betaalbare woningen kan het doelbereik van de regeling in de weg staan (sneller meer betaalbare woningen bouwen).

4.5 Instellen maximale gemiddelde koopprijs op of onder NHG-grens leidt tot sterke afname aanvraagmogelijkheden, vooral in hoog urgente marktgebieden

Naast verhoging van het aandeel betaalbaarheid onderzoeken we ook het effect van het eventueel instellen van een maximale gemiddelde koopprijs op of onder de NHG-grens voor alle koopwoningen binnen het project. We combineren hiervoor gegevens uit eerdere tranches met data over woningprijzen en bouwkosten en input vanuit de werksessie met gemeenten.

In 30% van de aanvragen in de 3e tranche lag gemiddelde marktwaarde koopwoning boven NHG-grens

In 26% van de aanvragen in de 2e tranche en in 30% van de aanvragen in de 3e tranche lag de gemiddelde marktwaarde van koopwoningen boven de NHG-grens. We zien hierin verschillen tussen bovengemiddeld urgente en beneden gemiddeld of gemiddeld urgente gebieden. Van de aanvragen waarvan de gemiddelde marktwaarde boven de NHG-grens lag, was dit in grofweg 80% van de gevallen een aanvraag uit een bovengemiddeld urgent functioneel woningmarktgebied. Bij aanvragen waarvan de gemiddelde marktwaarde beneden de NHG-grens lag, was dit grofweg 60%. Een doorvoering van deze maatregel lijkt dus relatief vaak aanvragen in hoog urgente functionele woningmarktgebieden te raken, terwijl het verhogen en versnellen van de bouwproductie hier juist hard nodig is.

Tabel 3: Aanvragen naar gemiddelde marktwaarde per koopwoning*

Tranche	Onder NHG-grens** (aandeel in gebied met hoge urgentie)	Boven NHG-grens (aandeel in gebied met hoge urgentie)
2e tranche	74% (60%)	26% (80%)
3e tranche	70% (58%)	30% (77%)

Bron: BZK (2022), bewerking Stec Groep, tranche 2: 53 aanvragen (79.700 woningen), tranche 3: 65 aanvragen (78.000 woningen). *Van de eerste tranche is geen gemiddelde marktwaarde per koopwoning bekend. Voor de overige tranches is van 30% van de aanvragen de gemiddelde marktwaarde per koopwoning onbekend. In deze tabel zijn enkel de aanvragen waarvan de gemiddelde marktwaarde per koopwoning bekend is meegenomen. **NHG-grens van het betreffende jaar.

Werksessie gemeenten: maximale gemiddelde koopprijs op NHG-grens onwerkbaar en te generiek

Ook vanuit de werksessie[7] met gemeenten kwam het beeld naar voren dat het instellen van een maximale gemiddelde koopprijs op of onder de NHG-grens onder de huidige onzekere omstandigheden in de bouw nagenoeg onwerkbaar lijkt te zijn, ondanks het feit dat gemeenten deze doelstelling in beginsel onderstrepen. Een deel van de gemeenten in gebieden met een bovengemiddelde marktdruk zal het met deze aanvullende eis niet aandurven om aanvragen in te dienen. Dit genereert ongewenste neveneffecten in de gebieden waar de extra (betaalbare) woningen juist hard nodig zijn. De eis van minimaal 50% betaalbare woningen wordt hier gehaald door de sociale huur- en middeldure huur- en koopwoningen in de projecten. Om het project financieel rond te krijgen landen de overige koopwoningen in prijssegmenten boven de NHG-grens. Het instellen van een maximale gemiddelde koopprijs op de NHG-grens bovenop de bestaande eis van minimaal 50% betaalbare woningen maakt het extreem lastig om de businesscase rond te krijgen, omdat er binnen het project niet gecompenseerd kan worden met de verkoop van ruime (dure) koopwoningen. Dit heeft ongewenste neveneffecten tot gevolg, zoals:

- Projecten hebben een hogere bijdrage per woning nodig.
- De bijdrage uit de Wbi weegt niet op tegen het verlies dat moet worden genomen op de grondopbrengsten en cofinanciering. Gemeenten gaan dan mogelijk geen gebruik maken van de regeling.
- Projecten zullen moeten worden aangepast om aan te sluiten bij de aanvullende eisen in de regeling. Deze aanpassingen kosten tijd, waarmee de woningbouwproductie op korte termijn eerder vertraagt dan versnelt.
- Daarnaast zijn deze aanpassingen met het oog op de toekomstbestendigheid van nieuwbouw-woningen niet altijd gewenst. De aanvullende NHG-eis kan net als bij het verhogen van het minimaal aandeel betaalbare woningen leiden tot een ongewenst groot aandeel (zeer) kleine of kwalitatief minder aantrekkelijke woningen.
- In het uiterste geval komt een project niet meer in aanmerking voor de Wbi en komt deze zonder subsidie niet uit. Het project vertraagt of gaat niet door.

Daarnaast gaven zowel gemeenten uit bovengemiddeld urgente woningmarktgebieden als ook gemeenten uit benedengemiddeld- of gemiddeld urgente gebieden aan dat het hanteren van één grens voor heel Nederland te generiek is, en afhankelijk van de marktspanning fors anders uitpakt. Woningprijzen en de daarmee samenhangende grondwaarde variëren sterk van gebied tot gebied. Dit betekent dat een gemiddelde koopprijs onder de NHG-grens in gemeenten met relatief lage woningprijzen goed gehaald kan worden, terwijl in andere gemeenten dit onhaalbaar is of leidt tot ongewenst kleine woningen.

Vanuit huidige bouwkosten zeer lastig om gemiddeld op of onder NHG-grens te bouwen

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren flink toegenomen. Ook in de verwachte ontwikkeling van de bouwkosten zet deze stijging door. Anno eerste kwartaal 2022 is er een stroomversnelling in de ontwikkeling van de bouw- en bijkomende kosten. Dit is het gevolg van onder meer tekorten en onzekerheid over levering van bouwmaterialen en hoge inflatie, en de daarmee samenhangende mogelijke toekomstige prijsontwikkeling. Hierover zijn grote zorgen bij aannemers en ontwikkelaars. Met name in gebieden met een bovengemiddelde marktdruk zorgt de onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de bouw- en bijkomende kosten ervoor dat het niet langer aantrekkelijk is om een aanvraag in te dienen voor de Wbi, wanneer de gemiddelde woningwaarde onder de NHG-grens dient te blijven.

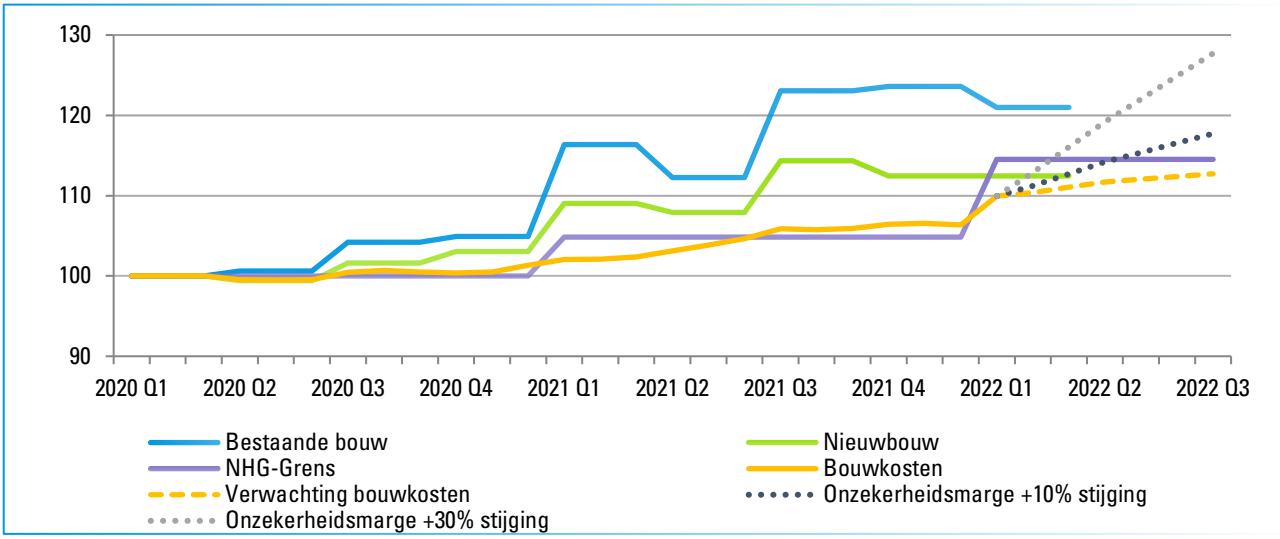
We verwachten in potentie een versterkte ruimtelijke uitsortering van projecten waarvoor een aanvraag voor de Wbi wordt ingediend en projecten waar dat niet voor gebeurt. Deze uitsortering heeft naar verwachting een tweeledig karakter:

- Naar hoge, gemiddelde en lage urgentie. Juist in die gebieden waar extra nieuwbouw nodig is heeft de aanvullende eis in potentie een averechts effect voor de werking van de regeling.
- Naar type gebied. Bouwen op (complexe) inbreidingslocaties is doorgaans duurder, waardoor betaalbaar bouwen hier lastig is. De aanvullende NHG-eis heeft in potentie een averechts effect voor de werking van de regeling.

[7] Werksessie met vertegenwoordigers van circa 30 gemeenten in twee deelsessies, gehouden op 26 april 2022.

We raden aan er rekening mee te houden dat deze ruimtelijke uitsortering van projecten ongewenste neveneffecten met zich mee brengt. Immers beoogt de Wbi bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen in juist de gebieden waar deze woningen het moeilijkst tot stand komen. De ruimtelijke uitsortering kan er juist toe leiden dat relatief beperkt financiële steun gaat naar deze gebieden.

Figuur 9: Ontwikkeling verkoopprijzen en bouwkosten 2020 Q1 – 2022 Q3, 2020 Q1 = 100



Bron: CBS (2022, cijfers 2020-2021). Bouwkostenkompas (2022), BDB (2022), bewerking Stec Groep (2022). Onzekerheidsmarge: bouwende en ontwikkelende partijen spreken van bouwkostenstijgingen van 10 tot 30% bovenop de meest actuele gegevens in het Bouwkostenkompas (BDB).

5 Onderzoeksvraag 3: aansluiting Wbi op kleine kernen

De derde vraag die we in dit rapport onderzoeken heeft betrekking op de minimale projectgrootte voor aanvragen van de Woningbouwimpuls, in relatie tot de omvang van de gemeente. Deze grens lag sinds het begin van de Woningbouwimpuls op 500 woningen. In de 3e tranche is dit aangepast. Gemeenten uit een deel van de functionele woningmarktgebieden[8] kunnen vanaf de 3e tranche namelijk ook een aanvraag indienen voor projecten met minimaal 200 woningen. Dit betreft functionele woningmarktgebieden met een aandeel van meer dan 75% kleine gemeenten (minder dan 50.000 inwoners). Deze gemeenten kennen vaak weinig projecten met een omvang van meer dan 500 woningen. Het verlagen van deze grens heeft daarmee kansen geboden voor deze kleinere gemeenten om een aanvraag te kunnen indienen. Aanvullend geldt de randvoorwaarde dat zij nog niet eerder een toekenning gehad mogen hebben. Nu is de vraag wat de gevolgen van deze wijziging en eventuele aanvullende maatregelen zijn voor de pijplijn van de Wbi. We verkennen de volgende mogelijke maatregelen:

- De impact van het verder verlagen van de minimale projectomvang, naar 200 woningen waar nu nog 500 woningen geldt en naar 100 woningen waar nu nog 200 woningen geldt.
- De mogelijkheid om niet op basis van functionele woningmarktgebieden, maar op basis van gemeentegrootte een afweging tot verlagen van de minimale projectgrootte te maken.
- De gevolgen de mogelijkheid tot bundeling van meerdere kleine projecten. Hiervoor geldt dat na bundeling de minimale projectomvang wel gehaald moet worden.

Daarnaast onderzoeken we de financiële knelpunten voor woningbouw in kleinere gemeenten en/of kleinere projecten en waar deze afwijken van de reguliere Wbi-aanvragen.

5.1 8% van de aanvragen en 6% van de toegekende aanvragen waren kleiner dan 500 woningen in 3e tranche

De eerste effecten van het verlagen van de minimale projectomvang zijn al te zien in de aanvragen voor de 3e tranche. In totaal zijn vijf aanvragen ingediend door gemeenten uit één van deze functionele woningmarktgebieden waar de minimale projectomvang was verlaagd. In vier van de vijf gevallen betrof het ook een gemeente die daadwerkelijk minder dan 50.000 inwoners huisvestte. Twee aanvragen werden uiteindelijk toegekend: aan de gemeente Beverwijk (214 netto woningen toevoegen) en aan de gemeente Deurne (309 woningen toevoegen). Dit betekent dat circa 8% van de aanvragen en circa 6% van de toegekende aanvragen een project met minder dan 500 woningen omvatte.

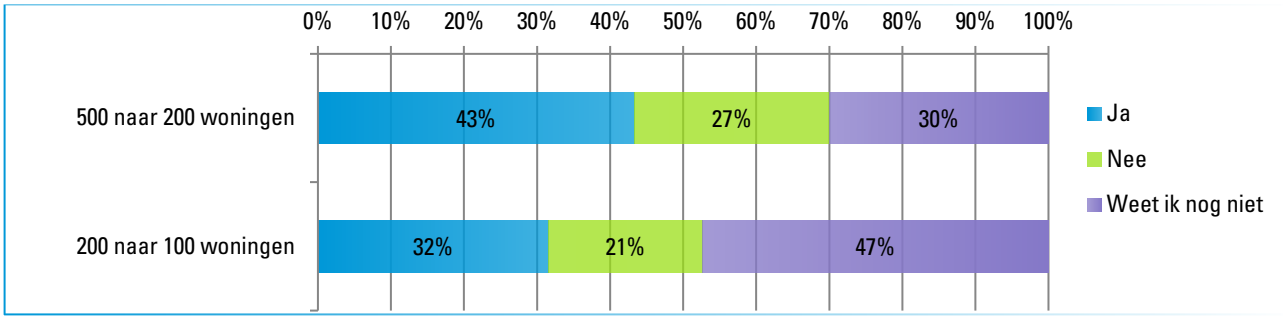
5.2 Enquête toont verdere behoefte aan verlaging van de minimale projectomvang

In de enquête hebben we gemeenten voorgelegd of het verder verlagen van de minimale projectomvang zou leiden tot het doen van meer aanvragen. Hierbij nemen we de 3e tranche als uitgangspunt. Dit betekent dat gemeenten uit sommige functionele woningmarktgebieden een minimale projectomvang van 500 woningen moesten hebben en gemeenten uit andere functionele woningmarktgebieden minimaal 200 woningen. We hebben aan hen daarom een verlaging van de minimale projectomvang van 500 naar minimale projectomvang van 200 woningen of van een minimale projectomvang van 200 naar minimale projectomvang van 100 woningen voorgelegd.

[8] Indeling gebieden op basis van feitelijke verhuisstromen (ABF Research, in het kader van jaarlijkse inventarisatie plancapaciteit)

Uit de resultaten blijkt dat relatief veel gemeenten meer aanvragen zouden doen wanneer de minimale projectomvang verlaagd zou worden. Zo zou 43% van de gemeenten waar nu nog 500 woningen als minimale grens geldt meer aanvragen doen, wanneer de grens verlaagd wordt naar 200 woningen. Ook blijkt dat veel gemeenten nog niet zeker zijn van een aanvraag, maar dit overwegen. Opvallend is dat in de 3e tranche de toename van de kleinere projecten tussen de 200 en 500 woningen beperkt was. Het is dus nog onzeker in hoeverre gemeenten die nu aangeven meer aanvragen te zullen doen dit uiteindelijk ook doen in de 4e tranche.

Figuur 10: Wel of niet meer aanvragen bij terugschroeving minimale projectomvang



Bron: Enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022). BZK (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=68

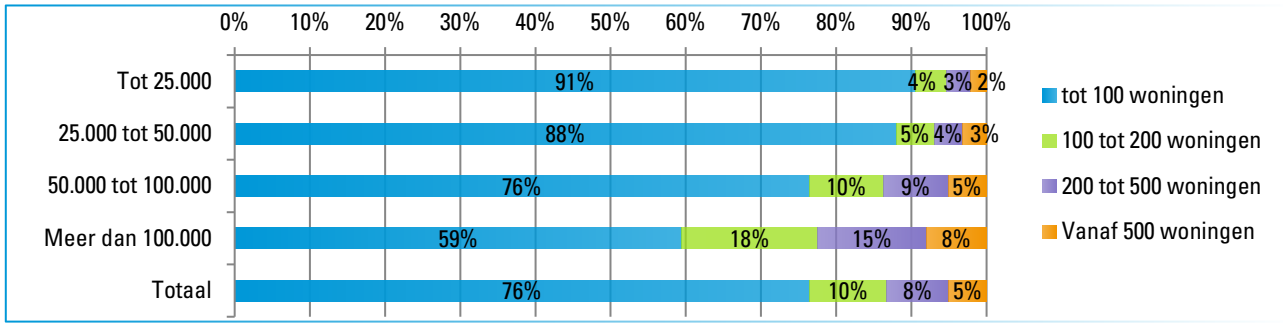
5.3 Hanteren grens 50.000 inwoners voor minimale projectomvang van 200 woningen: toename van 10 tot 15% aantal aanvragen en 3 tot 5% aantal woningen

Gemeenten tot 50.000 inwoners hebben nauwelijks projecten met 500+ woningen

In de regeling van de Wbi (3e tranche) wordt op basis van het aandeel kleine gemeenten binnen een functioneel woningmarktgebied bepaald of gemeenten voor minimaal 200 of 500 woningen een aanvraag kunnen doen. Nadeel van deze indeling is dat kleine gemeenten in een gebied met veel grotere gemeenten alsnog geen aanvraag kunnen doen voor minimaal 200 woningen en tegelijkertijd profiteren grote gemeenten in een functioneel woningmarktgebied met veel kleine gemeenten juist van het terugschroeven van de minimale projectomvang. Om deze reden verkennen we aan de hand van de plancapaciteit van gemeenten wat een proportionele inwonersgrens kan zijn om de minimale grens van 200 woningen per project aan te koppelen. Dit kan als vervanging dienen van de indeling op basis van het functionele woningmarktgebied.

Uit onderstaande figuur blijkt dat gemeenten tot 50.000 inwoners nauwelijks projecten in plannen hebben met 500 woningen of meer. Verlaging van de grens 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 (waardoor de slagingskans van een aanvraag sterk terug loopt). Zo'n 3 tot 4% van de plannen in gemeenten tot 50.000 inwoners heeft een projectomvang van 200 tot 500 woningen.

Figuur 11: Grootte van plannen uitgesplitst naar grootteklasse van gemeenten

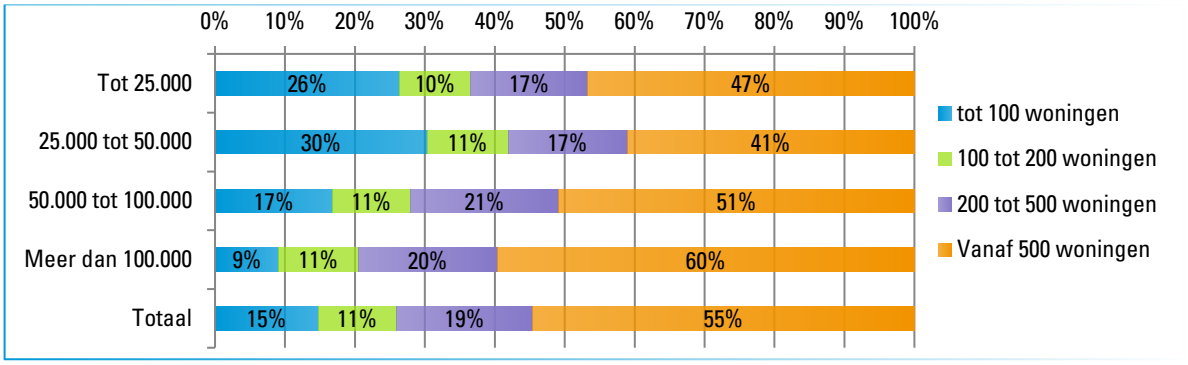


Bron: Plancapaciteit provincies (2022).

Wel ligt het gemiddeld aantal woningen per plan in deze plannen vanzelfsprekend hoger dan in kleinere planklassen. Ook wanneer we kijken naar het aandeel woningen binnen de klasse 200 tot 500 woningen ligt dit voor gemeenten tot 50.000 nog steeds 'slechts' op 17% van de totale planvoorraad. Zie onderstaande figuur.

Voor gemeenten met meer dan 50.000 inwoners ligt het aantal plannen met een omvang van 200 tot 500 woningen hoger dan voor kleinere gemeenten. Ook het aantal woningen in plannen binnen de categorie 200 tot 500 is in gemeenten met meer dan 50.000 inwoners relatief groter dan in kleinere gemeenten. Verlaging van de ondergrens van 500 naar minimaal 200 woningen voor alle gemeenten zal hierdoor zeer waarschijnlijk wel leiden tot een sterke toename van het aantal aanvragen.

Figuur 12: Aantal woningen per plan uitgesplitst naar grootteklasse van gemeenten



Bron: Plancapaciteit provincies (2022).

Hanteren grens 50.000 inwoners voor minimale projectomvang 200 woningen: circa +10 tot +15% aanvragen en +3 tot +5% aantal woningen in aanvragen

In de 3e tranche was de minimale projectomvang (200 of 500 woningen) voor aanvragen gekoppeld aan de indeling naar functionele woningmarktgebieden. Om inzichtelijk te maken wat het betekent wanneer we deze minimale omvang koppelen aan de grootte van de gemeente, zetten we in onderstaande tabel het aantal gemeenten en het aantal inwoners dat zij vertegenwoordigen voor beide manieren van indelen tegen elkaar af. Hieruit blijkt dat het aantal aanvragen naar verwachting mogelijk licht (beperkt) toeneemt bij het hanteren van de grens van 50.000 inwoners voor een minimale projectomvang van 200 woningen. We zien dat bij die grens meer gemeenten in aanmerking komen voor een aanvraag vanaf 200 woningen (74% van de gemeenten versus 56% in de 3e tranche), maar het aantal inwoners dat deze gemeenten vertegenwoordigen (41%) ligt juist lager dan bij de huidige indeling op basis van functionele woningmarktgebieden (44%).

Tabel 4: Aantal gemeenten en aantal inwoners per manier van indelen minimale projectomvang

Minimale projectomvang	Op basis van functionele woningmarktgebieden		Bij grens tot 50.000 inwoners	
	Aantal/aandeel gemeenten	Aantal / aandeel inwoners	Aantal/aandeel gemeenten	Aantal / aandeel inwoners
200 woningen	191 *(56%)*	7.770.100 *(44%)*	254 *(74%)*	7.130.100 *(41%)*
500 woningen	153 *(44%)*	9.815.600 *(56%)*	90 *(26%)*	10.455.000 *(59%)*
Totaal	344 *(100%)*	17,59 mln *(100%)*	344 *(100%)*	17,59 mln *(100%)*

Bron: Stec Groep (2022), op basis van CBS (2022, gemeente-indeling 2022). Afgerond op honderdtallen.

Afgaande op de toename van het aantal gemeenten waarvoor de grens van 200 woningen zou gaan gelden (+33%) en tegelijkertijd de lichte afname van het aantal inwoners dat zij vertegenwoordigen (-8%) verwachten we een toename van grofweg 10 tot 15% in het aantal aanvragen bovenop de verwachting voor de 4e tranche zoals beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 3 komen we indicatief uit op 65 tot 80

aanvragen voor de 4e tranche. Als we het gemiddelde hiervan aanhouden en de toename van 10 tot 15% hierop projecteren betekent dit een toename van 7 tot 11 extra aanvragen. Omdat het gaat om relatief kleinere aanvragen (tussen de 200 en 500 woningen) is de toename in het aantal woningen waarvoor een aanvraag wordt gedaan beperkter. Uitgaande van een gemiddelde projectomvang van 350 woningen gaat het om aanvragen voor afgerond 2.500 tot 4.000 woningen. Dit is een toename van zo'n 3 tot 5% in verwachte woningaantallen voor de 4e tranche ten opzichte van de aantallen beschreven in hoofdstuk 3.

In onderstaande tabel is ook het effect van deze aanpassing in de regeling weergegeven per landsdeel. In landsdeel Oost blijft het aantal gemeenten dat in aanmerking komt voor een minimale projectomvang van 200 woningen ongeveer gelijk. In de andere landsdelen zien we een toename van het aantal gemeenten dat een aanvraag kan doen.

Tabel 5: Aantal gemeenten met minimale projectomvang van 200 woningen per manier van indelen

Landsdeel	Op basis van functionele woningmarktgebieden		Bij grens tot 50.000 inwoners	
	Aantal gemeenten	Aantal inwoners	Aantal gemeenten	Aantal inwoners
Noord	12	443.700	29	774.700
Oost	64	2.743.600	62	1.785.400
Noordwest	28	1.189.300	48	1.280.100
Zuidwest	32	1.157.000	47	1.551.500
Zuid	55	2.236.500	68	1.738.500
Totaal	**191**	**7.770.100**	**254**	**7.130.200**

Bron: Stec Groep (2022), op basis van CBS (2022, gemeente-indeling 2022). Afgerond op honderdtallen.

5.4 Enquête toont interesse in mogelijkheid bundeling van projecten: 34 respondenten zouden voor bijna 9.820 woningen extra potentieel aanvraag doen

Naast het verlagen van de minimale projectomvang kan ook het bundelen van projecten de kleinere gemeenten helpen om in aanmerking te komen voor een aanvraag. Deze mogelijkheid is er overigens impliciet al binnen de bestaande regeling, mits er sprake is van een financiële en organisatorische projectstructuur wanneer van een geografische aaneengesloten gebied geen sprake is. Veel gemeenten waren zich hier naar verwachting niet van bewust en zijn uitgegaan van de noodzaak van een geografisch aaneengesloten gebied. In de enquête is nu gevraagd voor hoeveel extra woningen gemeenten bij bundeling van kleine projecten grofweg een aanvraag kunnen doen. In totaal hebben 34 gemeenten aangegeven hierdoor voor 9.820 woningen in potentie extra aanvragen te doen. Dit is een relatief grote toevoeging: circa 30% extra bovenop de 32.636 woningen waarvoor gemeenten aangaven mogelijk een aanvraag in te dienen bij gelijkblijvende voorwaarden in de regeling. In de paragraaf hierna extrapoleren we deze enquêteresultaten indicatief voor geheel Nederland.

5.5 Extrapolatie: in potentie voor maximaal 43.600 woningen extra aanvragen bij bundeling

Wanneer we de enquêteresultaten extrapoleren komen we uit op een totaal van 43.600 woningen waarvoor in potentie extra aanvragen worden gedaan. Dat is een toename van circa 52% ten opzichte van de verwachte pijplijn voor de 4e tranche bij gelijkblijvende voorwaarden. Omdat het gaat om relatief kleinere aanvragen die worden gecombineerd om aan de ondergrens van 200 of 500 woningen te komen, ligt de verwachte gemiddelde omvang per aanvraag bij gebundelde projecten ver onder het gemiddelde van eerdere tranches. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde omvang van 500 woningen per aanvraag bij bundeling resulteert dit in een potentieel van 87 extra aanvragen: ruim een verdubbeling (+120%) van de verwachte pijplijn voor de 4e tranche bij gelijkblijvende voorwaarden.

We merken op dat een deel van deze extra aanvragen vanuit gemeenten komt van meer dan 50.000 inwoners. Wanneer we ervan uitgaan dat de te verkennen effecten vooral bedoeld zijn om de Wbi ook toegankelijk te maken voor kleinere en middelgrote gemeenten (tot 50.000 inwoners) valt het aantal woningen waarvoor extra aanvragen worden gedaan lager uit. Het gaat dan om bijna 30.000 woningen in

potentiële extra aanvragen, grofweg 35% extra ten opzichte van de verwachte pijplijn voor de 4e tranche bij gelijkblijvende voorwaarden.

Tot slot merken we op dat bundeling in de praktijk uiteindelijk mogelijk minder vaak gaat worden ingezet dan gemeenten nu aangeven, doordat zij onderschatten dat er wel sprake moet zijn van een combinatie van organisatorische, financiële en/of geografische samenhang (minimaal 2 van de 3) tussen de gebundelde projecten. De hier beschreven extrapolatie is dus een maximale toename.

Tabel 6: potentiele extra aanvragen bij mogelijkheid bundeling projecten

Grootteklasse gemeente (inwoners)	Aantal inwoners gemeenten enquête	Aantal inwoners totaal	Aandeel inwoners gemeenten enquête	Aantal gemeenten met potentiële aanvraag	Aantal woningen in potentiële aanvragen enquête	Aantal woningen totaal in potentiële extra aanvragen (extrapolatie)	Indicatief aantal extra aanvragen bij gemiddelde omvang van 500 woningen per aanvraag
Tot 25.000	342.600	2.198.400	16%	10	1.395	9.000	18
25.000 tot 50.000	864.900	4.995.900	17%	10	3.610	20.900	42
50.000 tot 100.000	1.034.000	3.836.600	27%	9	2.565	9.500	19
Meer dan 100.000	3.416.500	6.560.500	52%	5	2.250	4.300	9
Totaal	***5.658.000***	***17.591.400***	***32%***	***34***	***9.820***	***43.600***	***87***
Totaal t/m 50.000	**1.207.500**	**7.194.300**				29.900	60

Bron: Enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022). N=69

Werksessie gemeenten: bundeling mogelijk maken goed, bewaak wel slagingskans

Ook tijdens de werksessie[9] met gemeenten is de mogelijkheid besproken om projecten te bundelen om de minimale omvang voor een aanvraag te halen. Zowel kleinere als grote gemeenten staan positief tegenover deze mogelijkheid, die er in feite onder voorwaarden al was, maar onderbelicht was en niet actief werd gebruikt. Bij bundeling is het mogelijk om voor kleinere projecten die belangrijk zijn voor de lokale (en regionale) woningmarkt een aanvraag in te kunnen dienen en zo de realisatie te waarborgen en mogelijk te versnellen. Belangrijk is om de slagingskans van aanvragen te bewaken en een grote toename in de concurrentie tussen aanvragen bij gelijkblijvende beschikbare middelen voor de regeling te voorkomen. Dit aandachtspunt werd door veel gemeenten onderschreven. Het instellen van een maximaal aantal aanvragen per gemeenten kan helpen om de werklast voor zowel gemeenten als ook voor de beoordeling van aanvragen werkbaar te houden.

5.6 Combineren bundeling en hanteren 50.000 inwoners als grens voor minimale projectomvang 200 woningen leidt in potentie tot sterke toename aantal aanvragen

Indicatief rekenen we door wat het effect is van het combineren van twee veranderingen:

1. Aanpassing regeling: hanteren van 50.000 inwoners als bovengrens voor een minimale projectomvang van 200 woningen, in plaats van het hanteren van functionele woningmarktgebieden (paragraaf 5.3).
2. Het actief kenbaar maken van de mogelijkheid om projecten te bundelen (paragraaf 5.5).

We merken op dat het effect van het combineren van twee aanpassingen met onzekerheden is omgeven. Onze doorrekening is dan ook een onderbouwde indicatie:

- In hoofdstuk 2 komen we uit op een verwachte bandbreedte van 78.000 tot 88.000 woningen in aanvragen voor de 4e tranche. We houden hier het gemiddelde aan: 83.000 woningen. Daarbij verwachten we 65 tot 80 aanvragen. We houden hier het afgeronde gemiddelde aan: 72.
- Bij het combineren van de veranderingen kijken we eerst naar het hanteren van 50.000 inwoners als bovengrens voor een minimale projectomvang van 200 woningen. Dit heeft immers een

[9] Werksessie met vertegenwoordigers van circa 30 gemeenten in twee deelsessies, gehouden op 26 april 2022

opzichzelfstaand effect (meer kleinere aanvragen), maar maakt ook de ondergrens voor bundeling van projecten lager voor een deel van de gemeenten: 200 woningen gebundeld in plaats van 500. Het hanteren van de grens van 50.000 inwoners leidt indicatief tot +10 á +15% aanvragen en +3 á +5% aantal woningen in aanvragen (paragraaf 5.3). Zie onderstaande tabel.

- Vervolgens volgt het effect van de bundeling, waarbij we er nu rekening mee houden dat voor meer gemeenten de ondergrens van een aanvraag is verlaagd van 500 naar 200 woningen. Het toestaan en actief kenbaar maken van de mogelijkheid om projecten te bundelen leidt tot +120% aanvragen en +52% aantal woningen in aanvragen (paragraaf 5.5). Onder één aanvraag vallen in dit geval dus meerdere projecten die samen tot het voldoende aantal woningen (ondergrens) komen.

Het combineren van beide veranderingen leidt tot een forse groei in het aantal aanvragen, waarbij vooral actieve communicatie over de mogelijkheid tot bundeling een grote impact heeft. Zie onderstaande tabel. Het aantal woningen in aanvragen groeit minder hard, doordat de potentiële extra aanvragen gemiddeld relatief kleiner zijn (enkele honderden woningen) dan het huidige gemiddelde aantal woningen in aanvragen (rond de 1.200).

We merken wederom op dat bundeling in de praktijk uiteindelijk mogelijk minder vaak gaat worden ingezet dan gemeenten nu aangeven, doordat zij onderschatten dat er wel sprake moet zijn van een organisatorische, financiële en/of geografische samenhang tussen de gebundelde projecten. De hier beschreven extrapolatie is dus een maximale toename.

Tabel 7: Indicatie effect aanpassen indeling minimale projectomvang van 200 + bundeling projecten

	Basisverwachting 4e tranche (gemiddelde van bandbreedte)	1. 50.000 inwoners als ondergrens voor een minimale projectomvang van 200 woningen	Effect aanpassing 1 in regeling	2. Bundeling projecten	Effect aanpassing 1 + 2 in regeling	Effect aanpassing 1 + 2 in regeling (%)
Aantal aanvragen	72	+10 tot +15%	79 tot 83	+120%	174 tot 183	+142 tot +154%
Aantal woningen in aanvragen	83.000	+3 tot +5%	85.000 tot 87.000	+52%	129.000 tot 132.200	+55 tot +59%

Bron: Stec Groep (2022), enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022), CBS (2022) en Plancapaciteit provincies (2022).

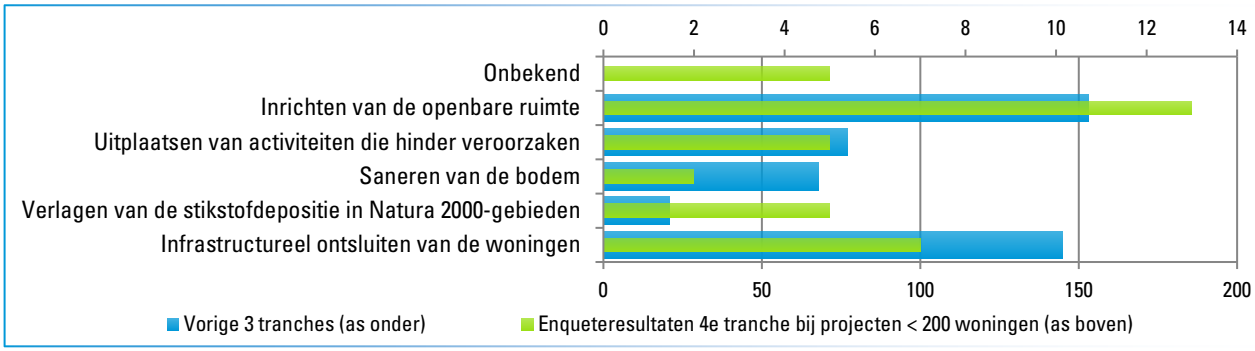
5.7 Betaalbaar maken en ontsluiten woningen belangrijkste reden voor eventuele aanvraag bij projecten met minder dan 200 woningen

We verdiepen op de gemeenten die hebben aangegeven meer aanvragen in te dienen bij verlaging van de minimale projectgrootte van 200 naar 100 woningen. Deze gemeenten is gevraagd welke maatregelen leiden tot het publiek tekort waarvoor men een aanvraag wil indienen. In totaal hebben 11 gemeenten deze vraag ingevuld[10], soms voor meerdere projecten. Zie onderstaande figuur.

Het inrichten van de openbare ruimte is in de meeste gevallen de reden om een aanvraag in te dienen wanneer de minimale projectgrootte van 200 naar 100 woningen zou worden verlaagd. Ook de infrastructurele ontsluiting wordt bij 7 projecten genoemd. De overige maatregelen worden zoals verwacht minder vaak genoemd: deze zijn overwegend locatie-specifiek. Wat opvalt is dat bij vorige aanvragen (blauwe balken in onderstaande figuur) bodemsanering een van de maatregelen was waarvoor een aanvraag werd ingediend. Ook de maatregel infrastructurele ontsluiting speelde in aanvragen in vorige tranches relatief vaker een rol dan we nu terugzien in de enquêteresultaten (onder een beperkte groep respondenten). We merken op dat het gaat om eerste inzichten op basis van een beperkt aantal respondenten.

[10] Voor een groot deel van de gemeenten is deze vraag niet relevant: zij hebben aangegeven niet meer aanvragen in te dienen bij verlaging van de minimum projectgrootte van 200 naar 100, of voor hen geldt een minimumgrootte van 500.

Figuur 13: Maatregelen die leiden tot het publiek tekort bij projecten kleiner dan 200 woningen



Bron: Enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=11

5.8 Voor circa € 32 mln aan potentiële aanvragen < 200 woningen in kleine gemeenten

In aanvulling op voorgaande onderzoeksvragen heeft u ons gevraagd om een indicatieve doorrekening van de benodigde middelen om potentiële aanvragen voor projecten kleiner dan 200 woningen uit gemeenten tot 25.000 en tot 50.000 te kunnen honoreren. We combineren inzichten vanuit eerdere tranches en actuele plancapaciteitgegevens om tot een indicatief antwoord op uw vraag te komen:

- We zetten het aantal woningen in plannen tot 100 en tot 200 woningen in gemeenten tot 25.000 en 50.000 inwoners af tegen het totaal aantal woningen in plannen waarvoor nu een aanvraag kan worden ingediend (plannen tot 200 / 500 woningen). Zo komen we uit op een groei van circa +12,8% van het aantal woningen in plannen waarvoor een aanvraag zou kunnen worden ingediend.
- Door het aantal woningen in aanvragen in de eerste drie tranches af te zetten tegen het totaal aantal woningen in de plancapaciteit destijds, weten we dat voor 37% van de geplande woningen een aanvraag is ingediend. Op basis van de huidige plancapaciteit zien we dat voor circa 70% van de geplande woningen onder de huidige voorwaarde een aanvraag ingediend zou kunnen worden (plan is groter dan 200 of 500 woningen). Het aandeel plannen waarvoor daadwerkelijk een aanvraag is gedaan in het verleden ten opzichte van het aandeel waarvoor dit grofweg had gekund ligt dus rond de 52%. We gaan er hierbij vanuit dat de gemiddelde planomvang per type gemeente niet sterk is veranderd.
- Wanneer we de groei van circa +12,8% van het aantal woningen (vanuit kleine plannen in kleine gemeenten) waarvoor een aanvraag zou kunnen worden ingediend vermenigvuldigen met deze 52% komen we uit op een toename van het aantal woningen in aanvragen van grofweg 6,7%. Zie onderstaande tabel voor een uitsplitsing naar gemeente grootteklasse en planomvang.

Tabel 8: Indicatie groei aantal woningen in aanvragen bij regeling kleine projecten in kleine gemeenten

Gemeente grootteklasse	Plannen tot 100 woningen	Plannen tot 200 woningen	Totaal
Tot 25.000 inwoners	+1,7%	+0,7%	**+2,4%**
Tot 50.000 inwoners	+3,2%	+1,2%	**+4,4%**
Totaal	**+4,9%**	**+1,9%**	**+6,7%**

Bron: Stec Groep (2022), enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022), CBS (2022) en Plancapaciteit provincies (2022).

- In hoofdstuk 2 komen we uit op een verwachte bandbreedte van 78.000 tot 88.000 woningen in aanvragen voor de 4e tranche bij gelijkblijvende voorwaarden. We houden hier het gemiddelde aan: 83.000 woningen. Wanneer we dit aantal vermenigvuldigen met de groeipercentages uit bovenstaande tabel, komen we uit op onderstaande woningaantallen in potentiële aanvragen voor kleine projecten.

Tabel 9: Indicatie groei aantal woningen in aanvragen bij regeling kleine projecten in kleine gemeenten

Gemeente grootteklasse	Plannen tot 100 woningen	Plannen tot 200 woningen	Totaal
Tot 25.000 inwoners	+ 1.410	+ 540	**+ 1.950**
Tot 50.000 inwoners	+ 2.630	+ 990	**+ 3.620**
Totaal	**+ 4.040**	**+ 1.530**	**+ 5.570**

Bron: Stec Groep (2022), enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022), CBS (2022) en Plancapaciteit provincies (2022). Afgerond op tientallen.

- Tot slot vermenigvuldigen we deze woningaantallen met de gemiddelde bijdrage per woning in gemeenten tot 50.000 in voorgaande tranches: € 5.700 per woning. Dit leidt tot een totale potentiële bijdrage van zo'n € 31,75 mln voor kleine projecten in kleine gemeenten. Zie onderstaande tabel.

Tabel 10: Indicatieve bijdrage voor kleine projecten in kleine gemeenten

Gemeente grootteklasse	Plannen tot 100 woningen	Plannen tot 200 woningen	Totaal
Tot 25.000 inwoners	€ 8.037.000	€ 3.078.000	**€ 11.115.000**
Tot 50.000 inwoners	€ 14.991.000	€ 5.643.000	**€ 20.634.000**
Totaal	**€ 23.028.000**	**€ 8.721.000**	**€ 31.749.000**

Bron: Stec Groep (2022), enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022), CBS (2022) en Plancapaciteit provincies (2022). Afgerond op € 1.000.

We merken hierbij twee onzekerheden op:

- Mogelijk gaat het om een conservatieve indicatie, omdat kleinere projecten doorgaans minder complex zijn dan grote projecten en het daardoor eenvoudiger is om een aanvraag in te dienen.
- Tegelijkertijd is een eventuele bijdrage vanuit de Wbi voor een klein project relatief bescheiden in vergelijking tot de bijdrage bij grotere projecten. Voor heel kleine projecten weegt de geringe bijdrage in samenhang met de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten mogelijk niet op tegen de tijd en moeite die gaat zitten in een aanvraag.

Bijlage A: analyse respons enquête

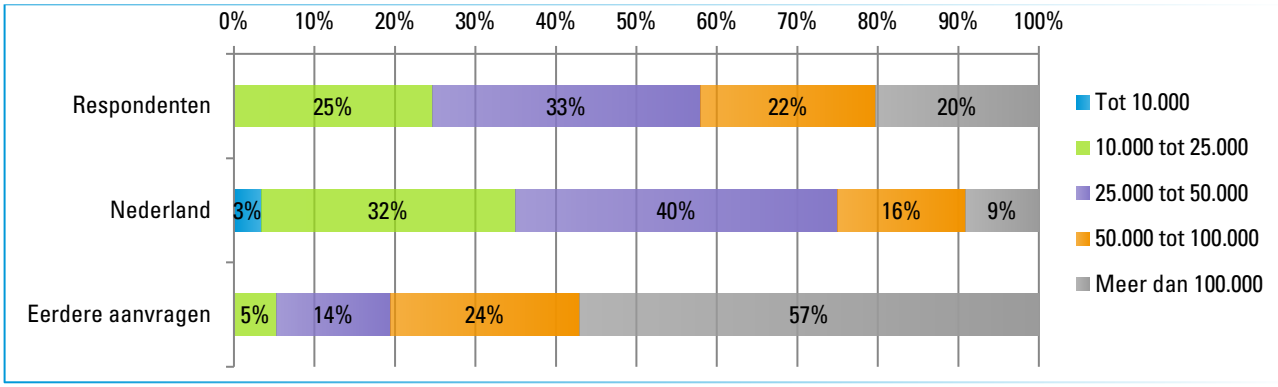
Een van de gebruikte onderzoeksmethoden is een korte enquête die is uitgezet onder alle gemeenten in Nederland. Hierin zijn vragen gesteld over de wens om aanvragen in te dienen bij de 4e tranche en de impact van eventuele wijzigingen in de regeling op het aantal (woningen in) aanvragen. In totaal hebben 89 gemeenten de vragenlijst geheel of gedeeltelijk ingevuld. We schetsen hierna een beeld van de respons op basis van de volledig ingevulde en daardoor bruikbare enquêtes.

Circa 20% gemeenten heeft enquête ingevuld: goede indicatie van aanvragen 4e tranche

Circa 20% van alle Nederlandse gemeenten (69) heeft de enquête volledig ingevuld. We tonen in de eerste plaats enkele kenmerken van deze gemeenten. Deze kenmerken gebruikten we in samenhang met andere bronnen om betrouwbare inschattingen te kunnen maken van de gehele pijplijn in de 4e tranche. We zien dat de respondenten (gemeenten die de enquête hebben ingevuld) een goede dwarsdoorsnede vormen van Nederland. In onderstaande figuren tonen we dit uitgesplitst naar grootteklasse en landsdeel.

In figuur A1 zien we dat de respondenten vaak een grote gemeente vertegenwoordigen. Met name de categorie 100.000 inwoners of meer is oververtegenwoordigd. Dit sluit aan bij hoe de regeling is opgezet: met name grotere gemeenten hebben projecten lopen waar de woningbouwimpuls in eerste instantie op aansluit, namelijk projecten met meer dan 500 woningen. We zien dan ook dat eerdere aanvragen voor de woningbouwimpuls (eerste drie tranches) met name afkomstig waren uit deze gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Een oververtegenwoordiging van deze groep in de enquête kan daardoor mogelijk juist een meer representatief beeld geven van de te verwachten aanvragen. Kleinere gemeenten zijn ondervertegenwoordigd ten opzichte van een landelijke doorsnede. We zien echter wel dat dit aandeel voldoende is om een indicatie voor dit type gemeente te kunnen maken. Ook houden we hier rekening mee in onze doorrekening van het potentieel aantal aanvragen voor de 4e tranche van de Wbi.

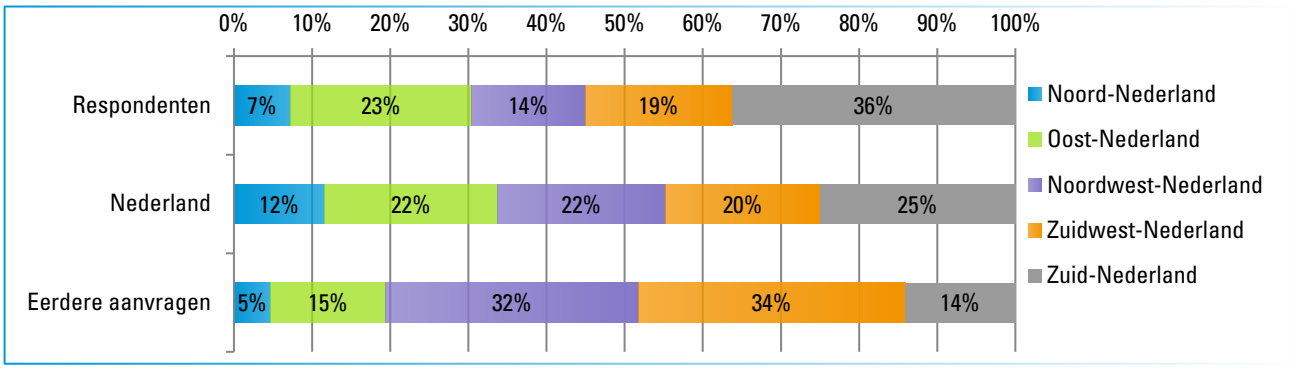
Figuur A1: Gemeenten uitgesplitst naar grootteklasse, respondenten vergeleken met Nederland



Bron: Enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022). BZK (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

In figuur A2 hebben we eenzelfde vergelijking gemaakt, uitgesplitst naar landsdeel. We zien dat de verdeling van de respondenten naar landsdelen redelijk overeenkomt met de daadwerkelijke verdeling van gemeenten over de landsdelen binnen Nederland. Wel valt op dat het aandeel respondenten uit Noordwest-Nederland en Zuidwest-Nederland relatief klein is en uit Zuid-Nederland relatief groot. Met name ten opzichte van de eerdere aanvragen. In onze doorrekening van de pijplijn voor de 4de tranche compenseren we hiervoor, net als voor de grootte van gemeenten.

Figuur A2: Gemeenten uitgesplitst naar landsdeel, respondenten vergeleken met Nederland



Bron: Enquête 'Inventarisatie aanvraag 4e tranche Wbi' (2022). BZK (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Bijlage B: vragenlijst enquête

stec groep

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Inventarisatie aanvraag 4e tranche woningbouwimpuls

Aanleiding korte vragenlijst

De Woningbouwimpuls draagt bij aan versnelling van de woningbouwproductie, met een focus op bouwen voor starters en lage- en middeninkomens. In de afgelopen 3 tranches is in totaal € 854 miljoen toegekend aan 93 verschillende projecten. Hiermee is een bijdrage geleverd aan de realisatie van 139.964 woningen.

Binnenkort volgt de vierde tranche. Het ministerie van BZK heeft bureau Stec Groep ingeschakeld om onderzoek te doen naar het te verwachten aantal aanvragen. Als onderdeel van dit onderzoek stellen we u graag een aantal korte vragen, die u naar verwachting in vijf tot tien minuten kunt beantwoorden. We raden aan een actuele woningbouwplanlijst van de gemeente bij de hand te houden.

Het onderzoek wordt uitgevoerd door ruimtelijk-economisch onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep (www.stec.nl). Voor vragen over de enquête kunt u contact opnemen met Stec Groep via info@stec.nl.

Algemeen

We rapporteren niet op gemeenteniveau. Ook maken we geen persoonsgegevens of specifieke projectgegevens bekend. We benaderen u alleen persoonlijk wanneer u hier specifiek toestemming voor geeft.

Contactgegevens *

Uw naam:

Uw functie:

Uw e-mailadres:

Uw telefoonnummer:

Uw gemeente (werkgever):

Mogen we u benaderen voor aanvullende vragen (indien nodig)? *

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Functionele woningmarktgebieden



Tot welk functioneel woningmarktgebied behoort uw gemeente? *

Voor een volledige lijst van welke gemeente onder welk woningmarktgebied valt zie: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2021-35010.html

- ◯ Alkmaar
- ◯ Amersfoort
- ◯ Amsterdam
- ◯ Apeldoorn
- ◯ Arnhem
- ◯ Breda
- ◯ Den Haag
- ◯ Doetinchem
- ◯ Dordrecht
- ◯ Ede
- ◯ Eindhoven
- ◯ Emmen
- ◯ Enschede
- ◯ Gouda
- ◯ Groningen
- ◯ Heerenveen
- ◯ Leeuwarden
- ◯ Leiden
- ◯ Lelystad
- ◯ Maastricht
- ◯ Middelburg
- ◯ Nijmegen
- ◯ Oss
- ◯ Roosendaal
- ◯ Rotterdam
- ◯ 's-Hertogenbosch
- ◯ Sittard
- ◯ Utrecht
- ◯ Venlo
- ◯ Tilburg
- ◯ Zwolle
- ◯ Weet ik niet

Minimaal aantal woningen volgens 3e tranche

Uw gemeente valt onder een functioneel woningmarktgebied waarbinnen onder de voorwaarden, zoals ze in de 3e tranche zijn gesteld, vanaf 200 woningen per project een aanvraag voor het Woningbouwimpuls kan worden ingediend. Houd hier rekening mee in het beantwoorden van de volgende vragen.

Minimaal aantal woningen volgens 3e tranche

Uw gemeente valt onder een functioneel woningmarktgebied waarbinnen onder de voorwaarden, zoals ze in de 3e tranche zijn gesteld, vanaf 500 woningen per project een aanvraag voor het Woningbouwimpuls kan worden ingediend. Houd hier rekening mee in het beantwoorden van de volgende vragen.

Aanvraag onder voorwaarden 3e tranche

Heeft uw gemeente eerder een aanvraag voor de woningbouwimpuls gedaan? *

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Weet ik niet

Is uw gemeente van plan een aanvraag te doen in de 4e tranche als de voorwaarden hetzelfde zijn als in de 3e tranche? *

Zie voor een toelichting op de voorwaarden van de 3e tranche de volgende pagina:
https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Weet ik nog niet

Aanvraag onder voorwaarden 3e tranche

Voor hoeveel projecten en hoeveel woningen is uw gemeente van plan een aanvraag te doen onder de voorwaarden zoals ze in de 3e tranche zijn gesteld? Noteer enkel het aantal woningen per project.

Voorbeeld:

Project 1: 1200 woningen
Project 2: 600 woningen

Project 1: _____

Project 2: _____

Project 3: _____

Project 4: _____

Project 5: _____

Project 6: _____

Project 7: _____

Project 8: _____

Project 9: _____

Project 10: _____

Impact hoger aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en koop tot NHG-kostengrens)

Stel dat de minimale vereiste van het aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en koop tot NHG-kostengrens) wordt opgehoogd van 50% naar 60%. Heeft dit dan gevolgen voor het aantal aanvragen dat uw gemeente kan/zal doen? *

- ◯ Ja, hierdoor minder aanvragen mogelijk
- ◯ Nee, dit heeft geen invloed op het aantal aanvragen
- ◯ Weet ik niet

Impact hoger aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en koop tot NHG-kostengrens)

Voor hoeveel projecten en hoeveel woningen zou u bij een verhoging van het minimale aandeel betaalbare woningen naar 60% geen aanvraag kunnen doen?

Voorbeeld:

Project 1: 700 woningen
Project 2: 400 woningen

Project 1: _____

Project 2: _____

Project 3: _____

Project 4: _____

Project 5: _____

Impact bundeling kleine projecten

Zou uw gemeente meer aanvragen doen, wanneer voor kleine projecten gebundeld een aanvraag ingediend kan worden? (ervan uitgaande dat de overige voorwaarden, zoals in de 3e tranche gesteld, gehandhaafd blijven) *

Afhankelijk van uw functionele woningmarktgebied dienen de gebundelde projecten onder de voorwaarden van de 3e tranche dus op te tellen tot minimaal 200 of 500 woningen.

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Weet ik niet

Impact bundeling kleine projecten

Voor hoeveel extra woningen zou u bij bundeling van kleine projecten grofweg een aanvraag kunnen doen?

woningen

Kunt u grofweg de omvang van de onderliggende projecten aangeven? *

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Impact bundeling kleine projecten

Voor hoeveel extra projecten en hoeveel extra woningen zou u bij bundeling van kleine projecten een aanvraag kunnen doen? Noteer enkel het aantal woningen.

Voorbeeld:

Project 1: 45 woningen
Project 2: 160 woningen

Project 1:
Project 2:
Project 3:
Project 4:
Project 5:
Project 6:
Project 7:
Project 8:
Project 9:
Project 10:

Impact kleinere projectgrootte

Op dit moment is de minimale projectgrootte voor uw gemeente 500 woningen. Is uw gemeente van plan meer aanvragen te doen, mocht het minimumaantal worden teruggeschroefd naar 200 woningen? *

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Weet ik nog niet

Impact kleinere projectgrootte

Voor hoeveel projecten en hoeveel woningen is uw gemeente van plan extra aanvragen te doen, mocht het minimumaantal woningen worden teruggeschroefd naar 200? Noteer enkel het aantal woningen per project.

Voorbeeld:

Project 1 250 woningen
Project 2 400 woningen

Project 1:

Project 2:

Project 3:

Project 4:

Project 5:

Impact kleinere projectgrootte

Op dit moment is de minimale projectgrootte voor uw gemeente 200 woningen. Is uw gemeente van plan meer aanvragen te doen, mocht het minimumaantal worden teruggeschroefd naar 100 woningen? *

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Weet ik nog niet

Impact kleinere projectgrootte

Voor hoeveel projecten en hoeveel woningen is uw gemeente van plan aanvragen te doen, mocht het minimumaantal woningen worden teruggeschroefd naar 100? Noteer enkel het aantal woningen per project.

Voorbeeld:

Project 1: 130 woningen
Project 2: 180 woningen

Project 1:

Project 2:

Project 3:

Project 4:

Project 5:

Kunt u grofweg per project aangeven welke maatregelen leiden tot het publiek tekort waarvoor u een aanvraag wilt indienen?

	Infrastructureel ontsluiten van de woningen	Verlagen van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden	Saneren van de bodem	Uitplaatsen van activiteiten die hinder veroorzaken	Inrichten van de openbare ruimte	Betaalbaar maken van de woningen	Onbekend
Project 1	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Project 2	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Project 3	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Project 4	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Project 5	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

U bent nu klaar met de enquête. Dank u wel voor uw deelname.

U kunt het venster nu sluiten.