Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000515583

Datum
24 augustus 2023

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)
1

Aan MinVRO
Van DGVB, WB, O&R

nota

Beslisnota Beoordelingsproces en Afwegingskader Startbouwimpuls (SBI)

Aanleiding

De urgentie om door te bouwen aan betaalbare woningen is groot. Te veel mensen kunnen op dit moment geen betaalbare, passende woning vinden. De opgave is bovendien groter geworden doordat de vraag naar huisvesting, met name door migratie, sneller groeit dan verwacht[1]. Gelet op het enorme woningtekort, kunnen wij ons geen stilstand op de woningbouw permitteren.
De startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen en daardoor dreigen te vertragen of on hold gezet te worden. Met de brief[2] van 16 juni jl. heeft u de contouren van het afwegingskader met de Kamer gedeeld. In deze beslisnota ligt het beoordelingsproces en definitieve afwegingskader voor. Op basis hiervan wordt de regeling opgesteld met voorgenomen publicatie op 1 november aanstaande.

Geadviseerd besluit

- Akkoord gaan met het definitieve beoordelingsproces en afwegingskader Startbouwimpuls (SBI) en het informeren van de Kamer hierover.
- Akkoord gaan met de verlengde openstelling van het loket tot 13 oktober om gemeenten de gelegenheid te geven binnen de gemeente een goede (pre)selectie uit te voeren. Medio november wordt dan de besluitvorming afgerond en de middelen uitgekeerd.

Kern

Deze zomer heeft een inventarisatie bij gemeenten en marktpartijen plaatsgevonden van mogelijke aanmeldingen voor de SBI. Daaruit bleek zeer veel animo: de groslijst leverde 2.195 unieke aanmeldingen op vanuit 246 gemeenten, goed voor bijna 260.000 woningen, met een totaal tekort van € 3,3 miljard. De eerste analyses wijzen uit dat in de groslijst projecten zitten met een diverse planologische status, maar dat een groot deel daarvan wel planologisch gereed is om te kunnen starten met bouwen.

[1] Kamerbrief 12 juli 2023, ABF rapportages PRIMOS en plancapaciteit en betekenis voor de bouwopgave, 2023-0000417205
[2] Kamerbrief 16 juni 2023, Contouren startbouwimpuls en aanbieding handreiking regionale versnellingstafels, 2023-0000342830

Vanaf 30 augustus zijn regionale sessies gepland om de gemeenten en samenwerkingspartners verder te begeleiden met het indienen van aanvragen. Hiertoe dient dit definitieve afwegingskader als uitgangspunt.

Toelichting Definitief Afwegingskader

Randvoorwaarden
Voor de toelating van de aanmelding wordt getoetst op de zes eerder opgestelde randvoorwaarden plus twee aanvullende randvoorwaarden. De aanvullende randvoorwaarden zijn vastgesteld op basis van de inventarisatie door rekening te houden met meerdere factoren: efficiëntie en doelmatigheid enerzijds en laagdrempeligheid anderzijds. Door projecten met meer dan 10 woningen mee te laten doen en een maximale gevraagde Rijksbijdrage per bouwproject van €12.500 vast te stellen blijft de regeling laagdrempelig, maar wordt er tegelijkertijd een focus gelegd op snelle en kansrijke projecten met zoveel mogelijk woningen in de startbouw.
Bij de randvoorwaarde 'oplevering woningen' geldt het uitgangspunt uiterlijk 36 maanden na startbouw, behalve als een uitzonderingspositie voor langere continue bouwtijd kan worden onderbouwd binnen het project, zoals bij complexe hoogbouw projecten. Er geldt geen uitzonderingspositie voor gefaseerde gebiedsontwikkelingen. Een uitzonderingspositie is er niet voor gefaseerde gebiedsontwikkelingen die langer dan 36 maanden duren; het gaat alleen om complexe projecten (binnen die gefaseerde gebiedsontwikkelingen) waarbij een continue bouwstroom kan worden aangetoond.

De randvoorwaarden zijn:

1. Startbouw woningen uiterlijk in 2024/2025[3]
2. Oplevering woningen uiterlijk 36 maanden na start bouw (2027/2028), Nieuw: behalve als een uitzonderingspositie voor langere continue bouwtijd kan worden onderbouwd, bijv. bij complexe niet faseerbare hoogbouwprojecten.
3. Het betreft permanente woningbouw
4. Aandeel betaalbare woningen[4] is minimaal 50%
5. Juridische zekerheid ten behoeve van de zekerheid van start bouw, bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan, afspraken met aannemer, afspraken met afnemers, status bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning, hardheid afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar over start bouw bij toekenning SBI. Nadere omschrijving van wat gevraagd wordt, is onderdeel van de aanvraagdocumentatie
6. De betrokken ontwikkelaar/woningcorporatie onderschrijft de aanmelding
7. Nieuw: de aanmelding betreft meer dan 10 woningen per bouwproject
8. Nieuw: de maximale gevraagde Rijsbijdrage per woning is vastgesteld op €12.500 incl. BTW

[3] Startbouw = heipaal de grond in. Het opgegeven jaartal is de harde prestatieafspraak voor de SBI-bijdrage. Als een project is ingediend voor start bouw in 2024 (idem voor 2025), moet er uiterlijk in dat jaar worden gestart. Projecten die eerder starten zullen hoger gerankt worden.

[4] Sociale huurwoningen tot de liberalisatie-/huurtoeslaggrens. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Middeldure huur: Vooralsnog huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max huur van €1.023 per maand in 2023, deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd o.b.v. de indexatie van de liberalisatie-/huurtoeslaggrens. NB: momenteel wordt bezien of deze definitie moet worden aangepast in lijn met het Wetsvoorstel betaalbare huur.
Betaalbare koopwoningen conform de definitie van de Woningbouwimpuls (vanaf 5e tranche) en de regeling 'Woningbouw op korte termijn' (de Versnellingsafspraken): koopwoningen tot €355.000, deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd o.b.v. de CPI.

Regionale spreiding
De bouwopgave in heel Nederland is groot. Daarom heb ik 35 regionale woondeals gesloten om tot versnelling van de woningbouw te komen.
Elke locatie in Nederland telt. We moeten vooral bouwen op kansrijke locaties: binnenstedelijk en buitenstedelijk, grote en kleine locaties, over het hele land verspreid. Om de totale woningbouwopgave te kunnen realiseren is het van belang dat iedere regio meedoet. Om te faciliteren dat ook kleinere regio's mee kunnen doen is de drempel voor projecten dat ze meer dan 10 woningen moeten bevatten. Vanaf 30 augustus zijn vijf regionale sessies gepland in aanwezigheid van RVO-woningbouwexperts voor nadere toelichting en onderstening. Met het oog op een evenwichtige regionale spreiding kan een woondealregio maximaal 16% van het totale beschikbare budget benutten. De woondealregio met de grootste woningbouwopgave heeft namelijk een aandeel van 16% van de totale Nederlandse woningbouwopgave.

Aanmelding
Gemeenten kunnen zich tot uiterlijk 13 oktober aanstaande aanmelden voor de specifieke uitkering (SPUK), waarna direct het beoordelingsproces zal starten. Deze datum is met twee weken verlengd zoals afgestemd met verschillende gemeenten, zodat zij hun selectie- en besluitvormingsprocessen kunnen afronden. De bijdragen worden direct nadat de regeling in werking treedt uitgekeerd.

Beoordelingsproces
In de vier weken na indiening zal beoordeling plaatsvinden. Het beoordelingsproces bestaat uit drie onderstaande stappen:

1. In stap 1 wordt getoetst of het project voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.
2. In stap 2 wordt getoetst hoe het project scoort op de aspecten snelheid, hardheid en efficiëntie aan de hand van een puntenstelsel. Dit leidt tot een rangorde. Projecten zullen hoger scoren indien zij snel starten, een grote (juridische) zekerheid hebben van start bouw op het gestelde moment en een lage gevraagde Rijksbijdrage per woning hebben. Op basis van een puntenstelsel volgt een ranglijst.
3. In stap 3 beoordeelt een beoordelingsteam van experts de gestelde ranking en brengt advies uit. Het beoordelingsteam houdt rekening met diverse projectkenmerken, o.a. doelmatigheid, de eigen bijdrage vanuit het project en de business case, regionale spreiding, bevordering van andere projecten etc. Een woondealregio kan maximaal 16% van totaal beschikbare budget benutten. Deze maximering wordt toegepast met het oog op een evenwichtige regionale spreiding.

Indien dat in het belang is van het doel van deze regeling, kunt u besluiten om af te wijken van de rangschikking die volgt uit het advies van het beoordelingsteam. Door alle aanvragen in samenhang te bezien, bijvoorbeeld met oog op een rechtvaardige regionale spreiding van middelen, en ook andere redenen, in het licht van de zwaarte van de regionale opgave, kunt u een afwijkende inschatting maken, en op grond daarvan de volgorde van de rangschikking aanpassen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden