

Bijlage Onderbouwing en Evaluatie Regeling Woningbouwimpuls 2020 (CW3.1)

Bij Kamerbrief Uitkomsten eerste deel zesde tranche Woningbouwimpuls

Onderdeel	Toelichting
Doel(en)	De Woningbouwimpuls heeft tot doel het versnellen en vergroten van de bouw van betaalbare woningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen, het opvangen van de potentiële gevolgen van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. De focus ligt op het segment waar de problemen het meest nijpend zijn: betaalbare woningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen, en prioritair in gebieden met de grootste woningbouwopgave. Hier wordt invulling aan gegeven door de vereiste dat ten minste 50% van de woningen betaalbaar dient te zijn. De realisatie van betaalbare woningen staat onder druk doordat de publieke investeringen in dergelijke projecten niet kunnen worden terugverdiend. Om meer betaalbare woningen te realiseren richt de Woningbouwimpuls zich op het verkleinen en afdekken van de publieke onrendabele top. Deze ontstaat doordat voor woningbouw noodzakelijke publieke investeringen niet of onvolledig zijn te verhalen op private partijen op grond van het wettelijke kostenverhaal. Hierbij gaat het om publieke investeringen in infrastructurele ontsluiting, bodemsanering, uitplaatsen van hindergevend activiteiten, maatregelen om de stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden te verlagen, inrichting van de openbare ruimte en de kosten die verbonden zijn aan de betaalbaarheid van woningen. Met de eerdere vijf tranches van de Woningbouwimpuls is tot nu toe een bijdrage geleverd aan de bouw van ruim 184.000 woningen. De zesde tranche is voorlopig de laatste tranche van de Woningbouwimpuls aangezien de middelen hierna zijn besteed. Om deze reden, en op aanraden van de Toetsingscommissie, is bij deze zesde tranche een herkansingsronde ingebouwd. Projecten die zijn afgefallen krijgen binnen deze zesde tranche een kans hun plannen aan te passen en direct opnieuw in te dienen. De afgelopen tranches zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd om de toegankelijkheid van de Woningbouwimpuls voor alle gemeenten in Nederland te vergroten. Zo is de ondergrens van het aantal woningen verlaagd van 500 naar 200 woningen. Bovendien is het gemakkelijker gemaakt om kleinere woningbouwprojecten te bundelen om aan de omvang van 200 te voldoen. Dit resulteert in de laatste tranches in meer projecten van een kleinere omvang, verspreid over heel Nederland.
Beleidsinstrument(en)	De primaire verantwoordelijkheid voor gebiedsontwikkeling ligt bij decentrale overheden. De Woningbouwimpuls wordt via een specifieke uitkering aan gemeenten verstrekt. Dit is een uitkering in de zin van de Financiële verhoudingswet. Via het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 geeft het Rijk sturing aan de inzet van de middelen, welke bestedingen hieruit gedekt kunnen worden en hoe met overschotten en terugvordering wordt omgegaan. In een AMvB zijn de voorwaarden voor een specifieke uitkering in hoofdlijnen opgenomen en in een ministeriele regeling verder ingekleurd.
Financiële gevolgen voor het Rijk	De uitgaven voor de woningbouwimpuls worden verantwoord op artikel 3.3 van de BZK-begroting. Voor tranche 6 van de Woningbouwimpuls is € 300 mln. beschikbaar inclusief de herkansingsronde en de afdracht aan het BTW-compensatiefonds.
Financiële gevolgen voor maatschappelijke	Om een Rijksbijdrage te kunnen krijgen uit de Woningbouwimpuls moet een gemeente aan voorwaarden voldoen. Een minimale 50%-cofinanciering door de gemeente is één van deze voorwaarden.

sectoren – als van toepassing	Jaarlijks leveren gemeenten via de SiSa-verantwoording informatie aan over de voortgang van het project. Definitieve vaststelling van de subsidie vindt plaats bij de eindverantwoording (eindafrekening), na verantwoording van het 11e jaar (uiterlijk in het 12e jaar), of eerder zodra het project is afgerond. Bij de eindverantwoording van het Wbi-project zal de rechtmatigheid van het publieke tekort beleidsmatig beoordeeld worden.
Nagestreefde doeltreffendheid	De Woningbouwimpuls streeft naar een realisatie en versnellingseffect. Dit betekent dat er locaties woningbouw beschikbaar worden gemaakt die zonder subsidie niet beschikbaar zouden komen. Daardoor kunnen er meer betaalbare woningen worden gebouwd. Het aandeel betaalbare woningen kan worden vergroot omdat er bijgedragen wordt aan de onrendabele top die ontstaat door verminderde grondopbrengsten deels worden gecompenseerd. Onder het versnellingseffect wordt verstaan dat de realisatie van woningen naar voren wordt gehaald. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer door een subsidie een bedrijfsuitplaatsing eerder kan plaatsvinden en daarmee de woningbouw eerder kan starten. Vanwege het principe van additionaliteit is het echter niet de bedoeling dat binnen de Woningbouwimpuls gemeenten of andere betrokkenen extra financiële ruimte overhouden om extra te investeren in het gebied of andere beleidsdoelen. Met bijvoorbeeld de cofinanciering en toets op planoptimalisatie wordt dat geborgd. Om een Rijksbijdrage te kunnen krijgen uit de Woningbouwimpuls moet een gemeente aan voorwaarden voldoen. Conditionaliteit en additionaliteit zijn kernprincipes, en vormen de kerngedachte achter de Woningbouwimpuls. Een 50%-cofinanciering door de gemeente is één van deze voorwaarden. Binnen de contouren van een uitkering aan gemeenten voor het aanjagen van de betaalbare woningbouw op basis van conditionaliteit en additionaliteit is een specifieke uitkering op grond van artikel 81 van de Woningwet het best passende instrument. Wanneer een project wordt afgewezen voor de Woningbouwimpuls, kregen zij in het verleden bij een volgende tranche opnieuw een kans het project aan te passen en in te dienen. Omdat deze zesde tranche de laatste tranche is van de Woningbouwimpuls, is er vooraf aangekondigd dat afgewezen projecten bij voldoende budget de mogelijkheid krijgen binnen deze zesde tranche hun plannen aan te passen en opnieuw in te dienen.
Nagestreefde doelmatigheid	De Woningbouwimpuls beoogt impact te hebben op de aanbodcurve door meer woningbouwlocaties beschikbaar te maken. Door meer gebieden rijp te maken voor bouwactiviteiten stijgt het aanbod, wat leidt tot meer woningen en lagere prijzen. De Rijksbijdrage moet werken als een hefboom: het trekt bijdragen van andere partijen los. Hierbij geldt ook dat zoveel mogelijk instrumenten voor alternatieve bekostiging worden ingezet, waaronder inzet van gemeentelijke middelen, fondsen als 'groei voor groei' en lokale/regionale mobiliteitsfondsen en bijdragen van ontwikkelaars en eventueel gebruikers. De KPI's en toets op de businesscases borgen ook het doelmatig bereiken van betaalbare woningbouw. Met het selectiekader en beoordelingskader wordt getoetst op nut en noodzaak van de maatregelen, en in hoeverre sprake is van 'lucht' in de onrendabele toppen via planoptimalisatie en de eis van 50% cofinanciering. Er is een onafhankelijke toetsingscommissie die de aanvragen beoordeelt. De commissie bestaat uit onafhankelijke technische experts die de voorstellen toetsen aan de voorwaarden voor een Rijksbijdrage, de financieel technische uitgangspunten van de voorstellen en de doelmatigheid van het woningbouwproject. De rol van de toetsingscommissie is vereist, omdat een gebiedsontwikkeling veelal een hoog complexiteitsgehalte kent en het van groot belang is de

	conditionaliteit en additionaliteit van de inzet van Rijksmiddelen extern en onafhankelijk te toetsen.
Evaluatieparagraaf	De Woningbouwimpuls wordt geëvalueerd op drie niveaus: een nulmeting, een jaarlijkse toets op de uitvoering en een eindevaluatie. Met de nulmeting wordt de additionaliteit (aantal woningen, aandeel betaalbaar en fasering) van de bijdrage aan de voorkant in beeld gebracht. Gemeenten dienen daarvoor in hun aanvraag aan te geven wat het effect op het woningbouwprogramma is als er geen bijdrage wordt toegekend. Jaarlijks wordt er over de voortgang van de projecten die een bijdrage hebben ontvangen gerapporteerd. Dit gebeurt op basis van de verantwoordingsrapportages die gemeenten aanleveren. Daaruit blijkt onder meer van hoeveel woningen de bouw is gestart en of er vertragingen in het project zijn opgelopen. Het besluit wordt volgens artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet na beëindiging van het besluit binnen zeven jaar geëvalueerd. De nulmeting en jaarlijkse monitoring zorgen voor input voor de eindevaluatie. Er wordt gekeken naar de mate van doeltreffendheid en doelmatigheid van de specifieke uitkeringen voor het versnellen van de bouw van meer betaalbare woningen, de succesfactoren die de Woningbouwimpuls doeltreffend en doelmatig hebben gemaakt, eventuele redenen waardoor de doeltreffendheid en doelmatigheid heeft tekortgeschoten, en inzicht in onvoorziene positieve of negatieve neveneffecten van het besluit.