



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Startbouwimpuls

## Webinar 22 juni 2023



# Sprekers

## **Host**

- Kevin Sikma

## **1. Aanleiding en context**

- Nicole Fikke

## **2. Opzet Startbouwimpuls**

- Maja Mooren

## **3. Proces en planning**

- Jan Nico Wigboldus



# Wat komt aan bod?

- 1 Aanleiding en context**
- 2 Opzet Startbouwimpuls
- 3 Proces en Planning



# Meer regie op de volkshuisvesting...

- › Samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen hebben we grote stappen gezet in de regie op de volkshuisvesting:
  - We weten wat, waar en voor wie
  - We werken samen in de uitvoering
  - We gaan sneller van initiatief naar realisatie
  - We geven financiële ondersteuning vanuit het Rijk





# ..., maar de omstandigheden zijn veranderd

- > Toegenomen bevolkingsgroei
- > Gestegen rente
- > Flink gestegen bouwkosten

Daarom extra inzet nodig om de verwachte bouwdip zo klein én kort mogelijk te houden





# Waarom we willen blijven doorbouwen?

- > Woningbouwopgave is eerder groter dan kleiner geworden
- > Lessen uit eerdere woningcrisis
  - Planontwikkeling en bouwsector niet afschalen, want weer opschalen kost veel tijd
- > Uitstel kost ook geld
  - Plancapaciteit blijft nodig, uitstel leidt vaak tot dubbel werk en dubbele kosten.





# Zo willen we doorbouwen (1)

## 1. Samen regie voeren op uitvoering woondeals

- a) Woondeals afspraken over waar, voor wie en hoeveel
- b) Wetsvoorstel Versterken regie volkshuisvesting
  - Wettelijke versnelling beroepsprocedure
- c) Elkaar verder helpen in de uitvoering woondeals
  - Versnellingstafels: focus op gezamenlijk uitvoeren, doorbraken, projecten verder helpen
  - Woondealtafel: focus: bestuurlijk bespreken voortgang, monitoring





# Zo willen we doorbouwen (2)

## 2. Aanvullende maatregelen

- a) Plan van aanpak versnellen
- b) Structurele verbeteringen grondbeleid
- c) Beter benutten van de bestaande voorraad
- d) €300 mln voor flexwoningen
- e) Minimaal €250 mln Startbouwimpuls







# Vragen en opmerkingen over 'Aanleiding en context'





# Wat komt aan bod?

- 1 Aanleiding en context
- 2 **Opzet Startbouwimpuls**
- 3 Proces en Planning



## Randvoorwaarden SBI

- Start bouw uiterlijk in 2024/2025
- Oplevering uiterlijk 36 maanden na start bouw (2027/2028)
- Permanente woningbouw
- Aandeel betaalbare woningen minimaal 50%
- Juridische zekerheid over moment start bouw, bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan
- De betrokken ontwikkelaar/woningcorporatie onderschrijft de aanvraag

### **Definitie betaalbare woningen**

- *Sociale huur tot liberalisatiegrens*
- *Middeldure huur tot €1.023 per maand, indexatie o.b.v. indexeringspercentage liberalisatiegrens*
- *Betaalbare koop tot €355.000, indexatie o.b.v. CPI*



## Beoordelingscriteria bepalen de zeving en ranking van de aanvragen:

- Zekerheid **start bouw 2024/2025**
- Aantonen **noodzaak rijksbijdrage**
- Bijdragen **medeoverheden, corporaties en marktpartijen**
- **Betaalbare** woningen



## Welke projecten worden hoger gerankt?

- Zo snel mogelijk starten
- Harde plannen
- Juridische zekerheid
- Inzicht in de businesscase
- Inzicht in inzet van financiële middelen
- Optimalisaties hebben plaatsgevonden
- Marktpartijen hebben bijgedragen
- Woningaantallen: alleen het deel start 2024/2025 – oplevering 2027/2028
- Aandeel sociale, middeldure huur, betaalbare koop
- Aanscherpingen inventarisatie



# Beoordelingscriteria

Zie Kamerbrief:

**'Contouren Startbouwimpuls en aanbieding handreiking regionale versnellingstafels'**

(16 juni 2023)

<b>Efficiëntie Rijksbijdrage</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gevraagde Rijksbijdrage per woning (<u>dit wordt op later moment gemaximeerd</u>)</li><li>• Inzicht in hoe de bouw van dit woningbouwproject de bouw van andere bouwprojecten kan bevorderen (binnen de portefeuille van de regio)</li><li>• Regionale spreiding</li></ul>	<b>Snelheid en zekerheid start bouw</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Jaartal start bouw: zo snel mogelijk uiterlijk 2024/2025</li><li>• Afspraken met aannemer</li><li>• Afspraken met afnemers</li><li>• Status bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning</li><li>• Hardheid afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar over start bouw bij toekenning SBI.</li></ul>
<b>Noodzaak Rijksbijdrage</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Inzicht in private businesscase</li><li>• Inzicht in ervaren tegenwind</li><li>• Inzicht in de bijdrage van andere betrokken partijen en/of tegemoetkomingen vanuit het project</li><li>• Inzicht in hoe Rijksbijdrage gaat worden gebruikt/besteed</li></ul>	<b>Betaalbaarheid</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aandeel betaalbare woningen</li><li>• Aandeel corporatiewoningen</li></ul>



# Mogelijkheden project-optimalisatie

## Financiële bijdrage

- › Gemeente dekt (een deel) van het tekort
- › Ontwikkelaar / woningcorporatie verlaagt haar rendementseis

## Plan inhoudelijk

- › Verhogen vastgoedvolume (mits dit juridisch/planologisch mogelijk is)
- › Veranderen functiemix project (wonen vs. niet-wonen)
- › Veranderen mix woonsegmenten (sociaal, middelduur en hoger segment)
- › Veranderen mix huur- vs. koopwoningen
- › Minder aanvullende eisen
- › Versobering van kwaliteit
- › Etc.

## **Gemeente, ontwikkelaar en/of woningcorporatie aan zet bij afweging tussen kwaliteit en haalbaarheid**

- We willen allemaal een mooi Nederland met toekomstbestendige woonbuurten en we willen ook allemaal blijven doorbouwen om het woningtekort aan te pakken.
- Het is aan de gemeente, ontwikkelaar en/of woningcorporatie om beide belangen af te wegen bij het uitwerken van de afspraken en optimalisaties in het kader van de SBI.
- De SBI is een financiële steun in de rug vanuit het Rijk om er uit te komen en te blijven doorbouwen.



# Hoe kun je de SBI inzetten?

- > Het Rijk maakt de SBI over aan de gemeente door een Speciale uitkering (SPUK)
- > De gemeente kan de SBI op verschillende manieren inzetten om een bouwproject vlot te trekken, voorbeelden zijn:
  - Gemeente neemt taken (bijv. de aanleg openbare ruimte) over van ontwikkelaar/woningcorporatie **op voorwaarde van tijdige startbouw**
  - Gemeente geeft korting op het kostenverhaal, verkoop publieke grond of (bouw)leges wat de ontwikkelaar of woningcorporatie moet betalen **op voorwaarde van tijdige startbouw**
- > Meer informatie en voorbeelden volgen

## **Zoek de samenwerking**

Er zullen nog meer manieren zijn om de SBI aan te wenden. Zoek in het bedenken en uitwerken van oplossingen ook de samenwerking met andere gemeenten, woningcorporatie en ontwikkelaars en gebruik de versnellingstafels.

## **Let op staatssteunregelgeving, Rijk komt nog met korte handreiking hierover**

Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk dat de aanwending van de SBI voldoet aan de staatssteunregelgeving. Vanuit het Rijk bieden we hier ondersteuning bij aan.



# Vragen en opmerkingen over 'Opzet Startbouwimpuls'





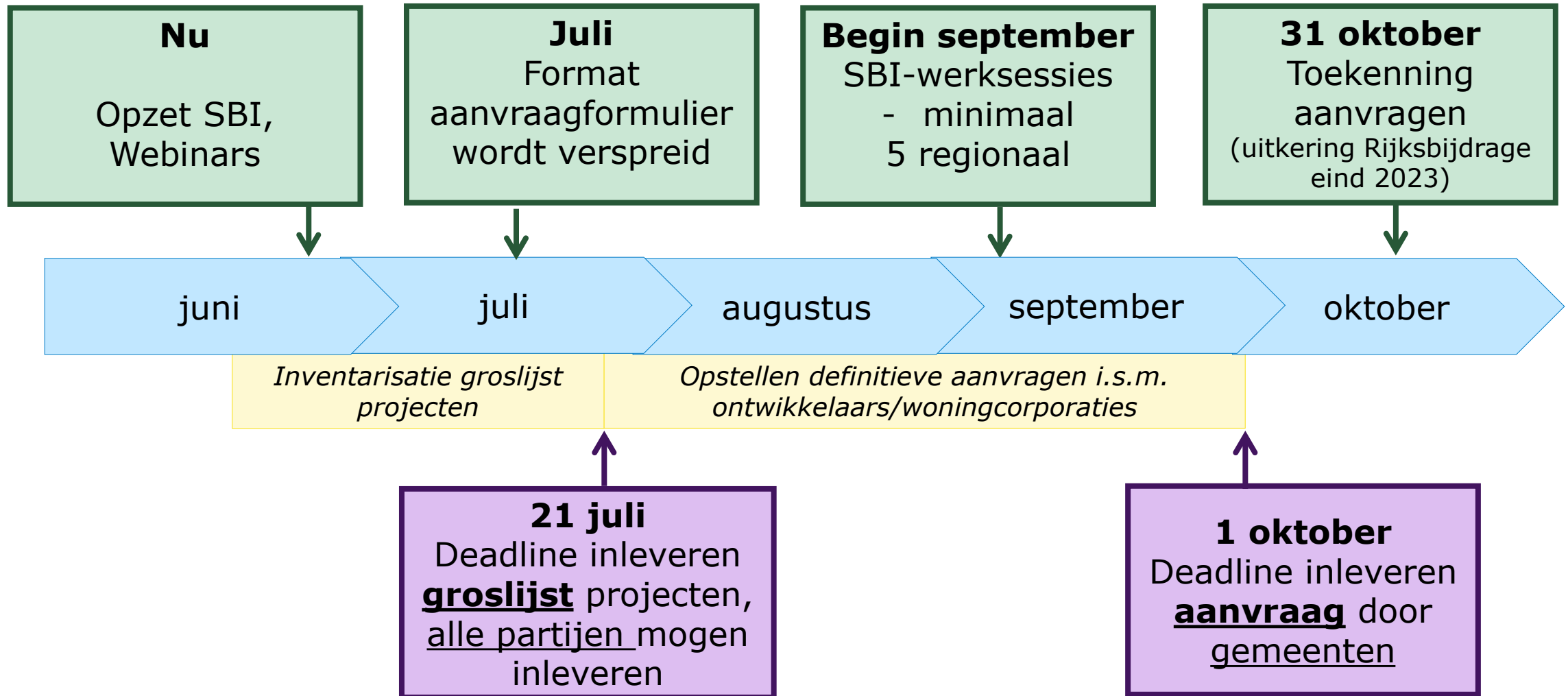


# Wat komt aan bod?

- 1 Aanleiding en context
- 2 Opzet Startbouwimpuls
- 3 Proces en Planning**



# Proces en planning





# Doel inventarisatie groslijst projecten

- › Doel inventarisatie groslijst:
  - Inzicht in de opgave op hoofdlijnen (kwantitatief en kwalitatief)
  - Aanscherpen randvoorwaarden en beoordelingscriteria
  - Feedback geven t.b.v. betere proposities
- › Alle partijen (Gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen etc.) kunnen projecten voor groslijst aanleveren
- › (Goede) groslijst inleveren biedt meer kans dat definitieve randvoorwaarden en beoordelingscriteria aansluiten bij projecten
- › Format voor inventarisatie is al verspreid. Nog niet in bezit? Benader de centrale mailbox via [sbi@minbzk.nl](mailto:sbi@minbzk.nl)





# Doel regionale SBI-werksessies

- › Doel SBI-werksessies:
  - Terugkoppelen resultaten groslijst
  - Delen van best-practices
  - Nadere informatie over beoordelingsproces
  - Ingaan op veel gestelde vragen, mogelijkheid tot in gesprek gaan met specialisten en beantwoorden van vragen (bijvoorbeeld over de aanvraag die gemeenten voorbereiden).
- › De formele aanvragen moeten door gemeenten worden ingediend.
- › De beoordelingscommissie moet nog worden gevormd.





# Ondersteuning vanuit het Rijk

- › Informatie en Q&A via website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)
- › Centraal e-mailadres voor vragen: [SBI@minbzk.nl](mailto:SBI@minbzk.nl)
- › Regiocoördinatoren van de Woondeals van BZK
- › Expertteam woningbouw van RVO: [www.rvo.nl/expertteamwoningbouw](http://www.rvo.nl/expertteamwoningbouw)



# Vragen en opmerkingen over 'Proces en planning'

