



Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. dhr. H. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

**Beoordelingsteam Start
Bouwimpuls**
DGVB / directie Woningbouw

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Contactpersoon
SBI@minbzk.nl

Kenmerk

Uw kenmerk

Datum 16 november 2023
Betreft Aanbiedingsbrief beoordeling Start Bouwimpuls aanvragen

Geachte heer de Jonge,

Namens het Startbouwimpuls (SBI) beoordelingsteam bieden wij u met deze brief ons eindadvies aan over de binnengekomen aanmeldingen. De aanmeldperiode voor de SBI liep van 13 september tot en met 13 oktober 2023. In deze periode zijn 832 projecten aangemeld, voor een totale gevraagde bijdrage van afgerond € 860 miljoen. Met het voor de SBI beschikbaar gestelde budget van € 300 miljoen kunnen van deze aanmeldingen 362 projecten ondanks de economische tegenwind alsnog doorgang vinden in de periode naar en in 2024 en 2025, en wordt de toevoeging van 31.430 woningen aan de Nederlandse woningvoorraad ondersteund.

Na sluiting van de aanmeldperiode is het beoordelingsteam direct aan de slag gegaan met het beoordelen van de aanmeldingen. Hierbij constateert het beoordelingsteam dat de kwaliteit van de aanmeldingen vanuit gemeenten, ondanks de korte periode waarin de SBI is vorm gegeven en de nog kortere periode waarin projecten door gemeenten konden worden aangemeld, goed was. De aanvragen waren over het algemeen gestructureerd, helder, ondubbelzinnig en volledig. Mede dankzij de inzet van gemeenten kon een snelle toedeling van de middelen waar worden gemaakt.

Het beoordelen van de aanvragen is gedaan aan de hand van de methode die in de kamerbrief van 29 augustus jongstleden is geschetst¹. Bij het opstellen van het advies en het vaststellen van de ranking van de aangemelde projecten zijn de volgorde en het framework die in deze brief zijn gecommuniceerd aangehouden.

Het beoordelingsteam hecht er aan dat zij onafhankelijk te werk is gegaan. In situaties waar directe of indirecte betrokkenheid bij aangemelde projecten aan de orde was, heeft het betreffende lid van het team zich onthouden van inbreng in de bespreking van deze projecten.

¹ Kamerbrief Afwegingskader Startbouwimpuls (SBI), 2023-0000529463

Datum

Kenmerk

De binnengekomen aanmeldingen en algemene bevindingen van het beoordelingsteam

Het beoordelingsteam ziet de herkenbare problematiek van de tegenwind in de aangemelde projecten. Bij veel projecten spelen vergelijkbare obstakels een rol in de moeizame route naar start bouw. De tegenwind wordt door het hele land gevoeld; er zijn projecten ingediend uit bijna elke woondealregio. De kwaliteit van de aangemelde projecten was, zoals we eerder ook hebben gemeld, hoog.

Het gemiddelde project dat voor de SBI is aangemeld bevat net iets meer dan 100 woningen, met een gevraagde bijdrage van ongeveer een miljoen euro inclusief btw. Gemiddeld bestonden deze projecten voor 85% uit betaalbare woningen (in de categorieën sociaal, middenhuur of betaalbare koopwoningen). De momenten waarop deze projecten kunnen starten met de bouw zijn voornamelijk verdeeld over 2024 en 2025, met een zwaartepunt in het vierde kwartaal van 2024.

Minder dan de helft (afgerond 44%) van de aangemelde projecten vroeg de maximale bijdrage van €12.500 euro inclusief btw per woning aan, en een derde van de projecten vroeg een bijdrage aan onder de 10.000 euro inclusief btw per woning. De helft van de aangemelde projecten bestaat uit 50 woningen of minder. Een kwart van de projecten bestaat uit 25 woningen of minder. Dit toont dat veel relatief kleine projecten de weg naar de SBI wisten te vinden.

We zien een spreiding van de aanmeldingen door het hele land heen.

De beoordelingssystematiek en ranking van projecten

De ranking van de projecten is gedaan aan de hand van de contouren die in de kamerbrief van 29 augustus jl. zijn gedeeld. Belangrijk is dat bij het wegen van de verschillende criteria, naast de efficiëntie van de aanvragen (bijdrage per woning), met het oog op de feitelijke woningbouwrealisatie (doelbereik) sterk is gekeken naar de contractuele en planologische hardheid en het moment waarop gestart kan worden met de realisatie.

Wat opviel was dat bij projecten met een lage mate van contractuele zekerheid, maar die planologisch ver uitgewerkt waren, de haalbaarheid van het project vaak nog hing op de bouwkosten. Dit is een typisch effect van de tegenwind. Ook bij projecten met een hoge contractuele zekerheid bleek dit regelmatig het geval te zijn. Vaak zijn dit projecten waarbij wel een afnemer van de woningen klaar staat, maar waarbij nog geen definitieve overeenstemming is met de uitvoerende partij. Vaak is er dan nog geen sprake van een voor alle partijen haalbare bouwsom.

Hoewel in elke provincie en bijna elke woondealregio projecten zijn aangemeld, was er een zwaartepunt te zien van het aantal aangemelde projecten uit Noord-Holland en Zuid-Holland. Hier heeft de voorwaarde voor regionale spreiding dan ook effect gehad, waardoor de toekenning van middelen aan projecten in woondealregio's uit deze provincies met oog op de eis dat niet meer dan 16% van de middelen naar één woondealregio kan gaan, begrenst is. Hierdoor zijn projecten in de woondealregio Metropoolregio Amsterdam en de woondealregio Haaglanden niet gehonoreerd.

Datum

Kenmerk

Het moment van start bouw dat bij de aangemelde projecten is aangegeven, is op kwartaalniveau meegewogen in de ranking van de projecten. Gelet op de hoeveelheid aanmeldingen is bij de ranking een hogere score toegekend aan projecten die eerder kunnen starten met de bouw.

Bij het rangschikken van de aangemelde projecten werd snel duidelijk dat er veel meer bij het doel van de regeling passende aanmeldingen zijn gedaan dan met het gegeven budget kan worden ondersteund. Het plafond is bepaald door het beschikbare budget. Rond dit plafond kwamen meerdere projecten met relatief vergelijkbare scores uit de ranking. Bij de projecten rond dit plafond zijn de contractuele zekerheid, planologische zekerheid, en het moment start bouw in die volgorde aangehouden als aanvullende ranking criteria.

Samen met de begeleidende documenten konden de ingediende businesscases voor alle projecten goed geïnterpreteerd worden. Enkele projecten zijn op basis van een toets op de doelmatigheid afgevalen. Het gaat dan bijvoorbeeld om projecten die, zonder daarvoor een verklaring te geven, uitzonderlijk hoge opslagen hanteren, of die een afwijkende kostentoe rekening hebben gehanteerd met een onrendabele top als gevolg.

Samengevat resultaat

Met de SBI kunnen 362 projecten toch doorgang vinden. Met de doorgang van deze projecten wordt de tijdige start bouw van 31.430 woningen ondanks de economische tegenwind mogelijk gemaakt.

Projecten die hoog genoeg in de ranking zijn geland om een bijdrage te kunnen krijgen, zijn gemiddeld kleiner dan het gemiddelde aangemelde project. Aangemelde grotere projecten kunnen vaak pas later in de tijd feitelijk starten. Er is bij die projecten vaker nog sprake van meer planologische of contractuele onzekerheid.

Het percentage betaalbare woningen ligt in de toegekende projecten iets hoger dan het gemiddelde van de aangemelde projecten, ondanks dat de bijdrage per woning wat lager is dan gemiddeld. Dit is vermoedelijk een gevolg van ingediende corporatieprojecten, die vanwege een vaak hoge mate van zekerheid over de afname van de woning goed scoorden op contractuele zekerheid.

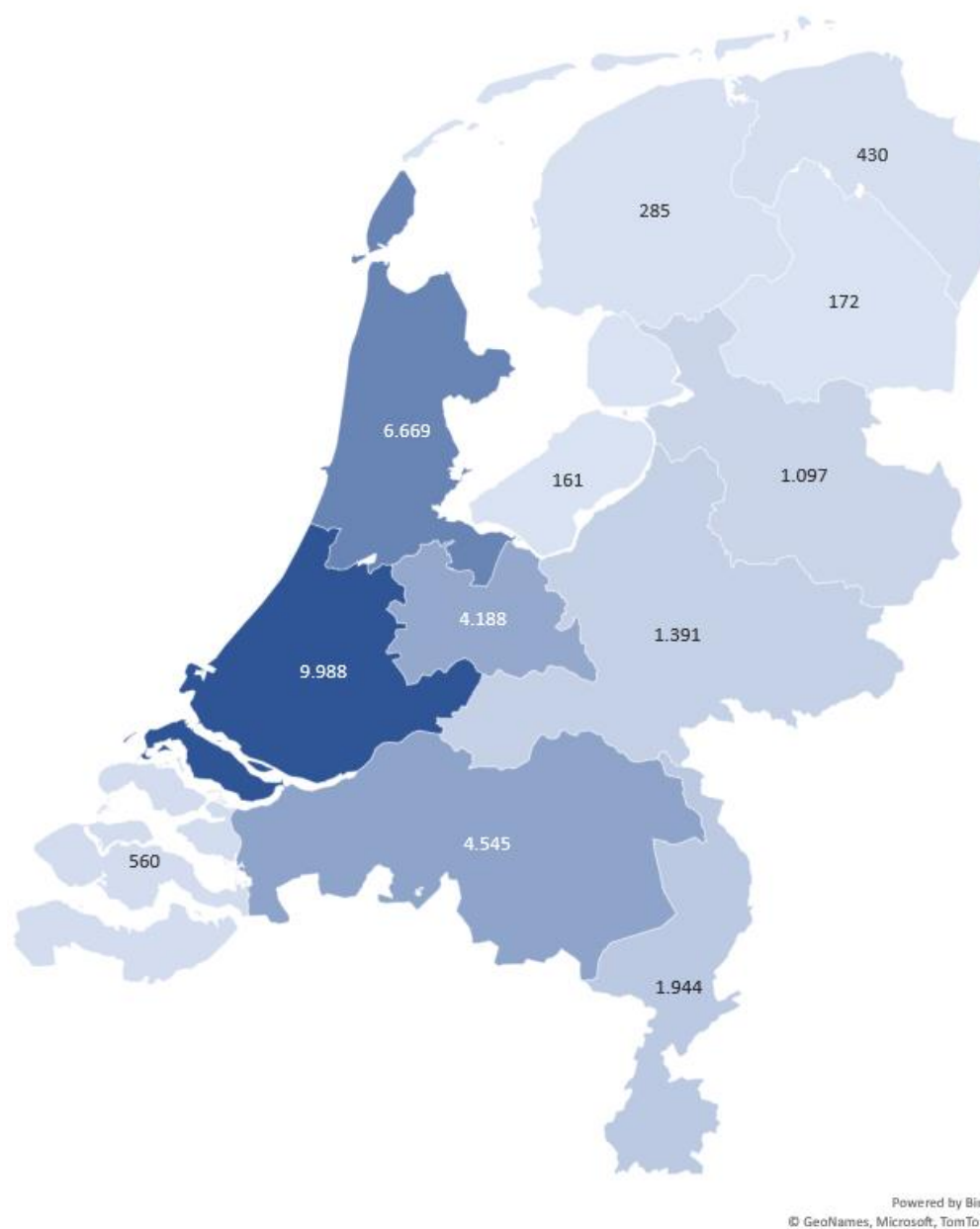
Dat de efficiëntie (gevraagde bijdrage per woning) van het project is meegewogen is ook te zien; de gemiddelde bijdrage per woning is bij de toegekende projecten wat lager dan bij de aangemelde projecten.

Door het land heen is een redelijke spreiding van de gehonoreerde projecten te zien. Dat het zwaartepunt van de toe te voegen woningen valt op de dichtstbevolkte provincies met de grootste woningvraag ligt in de lijn der verwachting.

**Beoordelingsteam Start
Bouwimpuls**
DGVB / directie Woningbouw

Datum

Kenmerk



De netto toevoeging van woningen die met de bijdrage mogelijk wordt gemaakt.

Vooruitkijkend

Het beoordelingsteam ziet ook potentie in een groot aantal projecten dat niet hoog genoeg geëindigd is om een bijdrage uit de beschikbare middelen te kunnen krijgen. Ook voor veel van de nu niet gehonoreerde projecten geldt immers dat

Datum

Kenmerk

gemeente en ontwikkelende partijen elkaar hebben kunnen vinden om te komen tot één concrete propositie richting start bouw. We hopen dat partijen er met elkaar uit kunnen gaan komen om start bouw toch ook feitelijk te realiseren.

Vooruitkijkend concluderen wij dat er meer projecten klaar staan om te starten met bouwen dan het budget voor de SBI toestaat om te ondersteunen. De rangschikking van projecten kan dan ook gebruikt worden om, als er meer budget beschikbaar kan komen, meer projecten een steuntje in de rug te kunnen geven richting een snelle start bouw.

Gelet op de rangschikking van projecten kan gesteld worden dat, rekening houdend met de planologische en contractuele status die door indieners is aangegeven, met nog € 150 miljoen aan budget voor de SBI nog 131 projecten met meer dan 14.000 woningen makkelijker naar realisatie kunnen worden gebracht in de komende twee jaar. Dit is een groep projecten met een hoge mate van contractuele en/of planologische zekerheid.

Al met al zijn we als beoordelingsteam tevreden met de kwaliteit van de ingediende aanvragen. Dat heeft een goede beoordeling en ranking binnen een kort tijdsbestek mogelijk gemaakt. Wij zijn onder de indruk van de mate waarin de betrokken partijen bereid zijn om zich in te zetten naar een tijdige start van de bouw.

Hoogachtend,

Namens het SBI-Beoordelingsteam,

Friso de Zeeuw, Damo Holt en Peter de Groot