
Onderwerp Reactiebrief afwijzing SBI

Zaaknummer Z23003376

B & W datum 27 februari 2024

Naam steller Kay Thijssen

Teammanager Veronique Nabben

Afdeling/Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Erik van Daal via de mail.

Openbaarheid

Deze adviesnota is openbaar op 29 februari 2024.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname sturen aan de commissie Wonen en gemeenteraad

ADVIES

1. Te reageren op de afwijzing van de Startbouwimpuls (SBI) overeenkomstig bijgevoegde brief;
2. De reactiebrief te versturen naar de demissionair minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inleiding

Op 12 oktober 2023 heeft de gemeente Venray twee aanvragen ingediend voor de Rijksbijdrage Startbouwimpuls (SBI) voor de projecten In de Wei (30 woningen) en Gasstraat (18 woningen). Op 20 november 2023 heeft het Team SBI de gemeente Venray laten weten dat de ingediende projecten niet in aanmerking komen voor de Rijksbijdrage Startbouwimpuls. Op 12 januari 2024 is het Team SBI met de gemeente Venray en de twee ontwikkelaars in gesprek gegaan over de afwijzing. Ondanks de toelichting is in samenwerking met de twee ontwikkelaars een officiële brief als reactie opgesteld.

Beoogd resultaat

In Venray bouwen we ten minste 2.000 woningen vóór 2035 voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Op die wijze bouwen we verder aan de toekomst van Venray! Het honoreren van de SBI had bijgedragen aan het realiseren van deze doelstelling.

Argumenten

1.1 Er zijn voldoende inhoudelijke argumenten om met een officiële brief te komen.

Er zijn een viertal onderdelen waarom een brief rechtvaardig is om als reactie te versturen:

Op de eerste plaats is gebleken dat de selectie- en beoordelingscriteria aan de voorkant niet geheel duidelijk waren. Na een eerste consultatieronde heeft Binnenlandse Zaken (BZK) besloten om extra criteria toe te voegen: het ophogen van het aantal woningen en de maximale bijdrage per woning. Daarnaast bekruipt het gevoel dat tijdens de beoordeling van de aanvragen extra criteria zijn gebruikt. Meer specifiek gaat het hier om het jaartal van de start bouw: op voorhand zouden projecten mogen starten in 2023, 2024 of 2025. Wanneer naar de onderliggende stukken en de gehonoreerde projecten wordt gekeken, is de conclusie dat van de 367 goedgekeurde projecten er maar een viertal projecten starten in 2025. Terwijl in de aanvraagformulieren gevraagd wordt om de *uiterste start bouw*. Voor de Venrayse projecten was in overleg met de ontwikkelaars 2025 voor de uiterste start bouw ingevuld. Dit was een reële aanname.

Op de tweede plaats is op voorhand door BZK aangegeven dat een volledige bijdrage per woning onwaarschijnlijk is (€12.500), omdat BZK zo veel als mogelijk woningen wil bedienen. Nu blijkt dat er projecten gehonoreerd zijn met een volledige gevraagde bijdrage per woning in combinatie met een onrealistische tijdsplanning qua start bouw.

Op de derde plaats voldeden de projecten in Venray aan de volledige juridische hardheid en status van projecten. De planning van bouw is op voorhand een belangrijk uitgangspunt geweest van BZK. Het lijkt er nu op dat projecten met een minder tot onrealistische planning (bv. start bouw Q4 2023) voorrang hebben gekregen op projecten met een zorgvuldige bedrijfseconomische inschatting van de planning. Hiermee schiet de toekenning van SBI-gelden zijn doel voorbij, te weten het stimuleren van de betaalbare woningbouw.

Tot slot is de subsidieregeling snel tot stand gekomen door BZK. Dit heeft ervoor gezorgd dat er nergens gerept wordt over bezwaar maken tegen de regeling (1) en/of de beschikking (2). Dit zorgt ervoor dat een brief noodzakelijk is om de standpunten van de gemeente Venray en de ontwikkelaars kenbaar te maken.

Tijdens het gesprek op 12 januari 2024 met het Team SBI is de oplossing van een 'reservelijst' voorgesteld. Deze oplossing wordt in de brief nogmaals aangehaald met een uitnodiging om hierover van gedachte te wisselen.

1.2 De brief is net als de aanvragen in goede samenwerking met de ontwikkelaars opgesteld.

In het voortraject is samen met de beide projectontwikkelaars zorgvuldig samengewerkt om de projecten in te dienen. De teleurstelling bij de beide ontwikkelaars was dan ook groot. Samen met de beide ontwikkelaars is de gemeente Venray het gesprek op 12 januari 2024 aangegaan. Om het niet alleen bij dit ambtelijke gesprek te laten, is samen met de beide ontwikkelaars van gedachte gewisseld om een brief te versturen naar BZK. In samenwerking met hen is de brief dan ook opgesteld en de inhoud vormgegeven.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Er wordt zowel lokaal als regionaal een brief gestuurd.

Tijdens het 'PHO Ruimte & Wonen, deel II Wonen' is door de portefeuillehouder een mondelinge aankondiging gedaan van het versturen van de brief (onder voorbehoud van het college). Hierbij zijn de regiobestuurders gevraagd of zij de brief mee willen ondertekenen. De brief is in het vervolg ambtelijk voorgelegd. Hier is geconcludeerd dat de brief vanuit Venrays perspectief is opgesteld en minder vanuit een algemene beleidslijn van de regio Noord-Limburg. Vanwege die reden is de regio minder genegen deze brief te ondertekenen. Om het werk van ook de beide ontwikkelaars niet verloren te laten gaan en het Venrayse standpunt duidelijk te maken binnen BZK, wordt vastgehouden aan de opgestelde brief. Desondanks is tijdens het PHO gebleken dat ook de regiobestuurders het belang van de SBI inzagen en niet content waren. Om die reden is er ook nog een regionale brief in voorbereiding. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders na instemming zelf de brief verstuurt en dat er daarnaast op regionaal vlak nog mogelijk een brief volgt.

Communicatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Vervolgtraject besluitvorming

Op het moment dat BZK besluit op de uitnodiging in de brief in te gaan, wordt het college van burgemeester en wethouders uiteraard geïnformeerd.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Reactiebrief SBI

Naslagwerk

B&W adviesnota

N.v.t.

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
De heer H. de Jonge | Demissionair Minister voor
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum 27 februari 2024
Ons kenmerk Z23003376
Pagina 1 van 3

Behandeld door Ingrid van Cleef en Kay Thijssen
Datum uw brief 20 november 2023
Uw kenmerk

Onderwerp Reactie afwijzing SBI

Geachte heer de Jonge,

Op 12 oktober 2023 heeft de gemeente Venray twee aanvragen ingediend voor de Rijksbijdrage Startbouwimpuls (SBI) voor de projecten In de Wei (30 woningen) en Gasstraat (18 woningen). Op 20 november 2023 heeft het Team SBI de gemeente Venray laten weten dat de ingediende projecten niet in aanmerking komen voor de Rijksbijdrage Startbouwimpuls. Hierover is een afvaardiging van uw Team SBI op 12 januari jl. met de gemeente Venray en de twee ontwikkelaars in gesprek gegaan. Naar aanleiding van de afwijzing en het gesprek op 12 januari jl. voelen het College van B&W en de beide ontwikkelaars zich genoodzaakt een inhoudelijke reactie te geven op de afwijzing.

Aanleiding en consequenties afwijzing

Het moge duidelijk zijn dat het College van B&W en de beide ontwikkelaars positief gestemd waren over de haalbaarheid van de aanvragen Startbouwimpuls. Door veranderende economische omstandigheden dreigen de projecten stil te vallen. De Startbouwimpuls had ervoor kunnen zorgen dat de bouw van beide projecten had kunnen starten. Nu de SBI voor beide projecten niet is gehonoreerd, is het nog maar de vraag of het substantiële aandeel betaalbare woningen gerealiseerd kan worden.

Het College van B&W en de ontwikkelaars begrijpen uiteraard dat er veel projecten in Nederland zijn met dezelfde problematiek. Het was dan ook geen verrassing dat de regeling overvraagd werd. Het is ook begrijpelijk en niet meer dan logisch dat er keuzes gemaakt moeten worden in de hoeveelheid aan ingediende projecten. Immers de beoordelingscriteria waren er niet voor niets. Ons bekruipt echter het gevoel dat er gedurende het beoordelingsproces extra criteria zijn gebruikt. Op voorhand zijn deze nimmer toegelicht.

Jaartal start bouw

Meer specifiek gaat het hierbij om het jaartal van de start bouw. Tijdens verschillende kennissessies is door uw ministerie aangegeven dat de start bouw plaats dient te vinden in 2023, 2024 of 2025. Wanneer wij de gehonoreerde projecten analyseren, blijkt dat uit de 367 projecten

er 363 projecten starten in 2023 of 2024. Een viertal projecten starten in 2025. Daarmee bekruipt sterk het gevoel dat het jaartal van de start bouw een aanvullend criterium is geweest. Tijdens de kennissessie omtrent de regeling (juni/juli 2023 in Breda) en de uiteenzetting van de beoordelingscriteria in de Kamerbrief (2023-0000529463; 29 augustus 2023) is dit niet toegelicht. Achteraf blijkt dat in de beslisnota beoordelingsproces en afwegingskader startbouwimpuls (2023-000515583; 24 augustus 2023) een voetnoot is opgenomen dat projecten die eerder starten hoger gerankt zouden worden. Dat komt echter niet overeen met de uitspraken tijdens de kennissessies en de Q&A over de regeling. Hierin is gemeenten en ontwikkelaars medegedeeld dat er zoveel als mogelijk naar gestreefd wordt om zoveel als mogelijk woningen te bedienen met de Rijksbijdrage. Daarbij is aangegeven dat projecten die het maximale bedrag per woning (€12.500.-) het minste kans maken en onderaan de ranking komen. Uit onze informatie blijkt dat er projecten toegekend zijn met de maximale bijdrage per woning. Dit strookt niet met hetgeen 'zoveel als mogelijk woningen bedienen'. Immers het jaartal van de startbouw zou in dat opzicht geen rol mogen spelen. Het maakt in die hoedanigheid om zoveel mogelijk woningen te bedienen dan ook niet uit of de startbouw in 2023, 2024 of 2025 is.

Projecten in Venray

Het moge duidelijk zijn dat beide projecten in Venray er alles aan gelegen is om in 2024 te starten met de bouw. In de aanbiedingsbrief bij de indiening heeft het College van B&W dit nog eens benadrukt. Om enige zekerheid in te bouwen en achteraf niet tegen een verrassing of terugbetaling aan te lopen, is de afweging geweest om bij de aanvraag de startbouw in te vullen op (Q1) 2025. U vraagt in het aanvraagformulier ook om de *uiterlijke* start van de bouw. Niet om de potentiële of gewenste start van de bouw. In de aanbiedingsbrief hebben wij daarom ook aangegeven voornemens te zijn om in 2024 te starten met bouwen. De beide projecten in Venray voldeden aan alle overige gevraagde beoordelingscriteria. De juridische hardheid van de beide plannen waren vergevorderd¹, er zaten voldoende betaalbare woningen in beide plannen², het betrof permanente woningen en de oplevering was zeker voorzien in/voor 2027/2028. Het lijkt er nu op dat projecten met een minder tot onrealistische planning (bv. start bouw Q4 2023) voorrang hebben gekregen op projecten met een zorgvuldige bedrijfseconomische inschatting van de planning. Hiermee schiet de toekenning van SBI-gelden zijn doel voorbij, te weten het stimuleren van de betaalbare woningbouw. Dit brengt het College van B&W en de beide ontwikkelaars op het volgende.

Betaalbare woningen onder druk en reservelijst

Door het niet ontvangen van een Rijksbijdrage zijn de beide ontwikkelaars genoodzaakt om eerst te starten met de bouw van de duurdere woningen. U begrijpt dat het College van B&W, maar ook de ontwikkelaars dit uiteraard anders hadden willen zien. Voor de lokale ontwikkelaars geldt dat zij deze projecten met name hebben ontwikkeld om bij te dragen aan de leefbaarheid van Venray en Ysselsteyn, die nu in het gedrang komt. Ook het bouwen in één bouwstroom had een gunstig effect gehad op de financiële tekorten. Als College van B&W begrijpen wij in dit geval dan ook de ontwikkelaar, omdat de businesscase onder druk staat. Dit heeft echter tot gevolg dat de woningen die het hardst nodig in de gemeente Venray het laatst worden gebouwd.

¹ Voor In de Wei is niet alleen sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan, maar ook een onherroepelijke omgevingsvergunning.

² Voor In de Wei geldt een betaalbaarheidspercentage van 67% en voor Gasstraat 61%.

Tijdens de sessie op 12 januari jl. is door medewerkers van uw Team SBI toegelicht dat er voorsnog geen 'reservelijst' bestaat. Wij achten de kans – met de informatie die wij hebben – aannemelijk dat er projecten zullen zijn die niet starten met de bouw in het opgegeven jaar dan wel vóór 2026. Zo staan er projecten op de lijst, waarvan bekend is dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. Het zou in de ogen van het College van B&W dan ook raadzaam zijn om de projecten die niet gehonoreerd zijn op een reservelijst te zetten. Op deze wijze kan - wanneer blijkt dat projecten niet zijn gestart en de Rijksbijdrage terugbetaald moet worden - de 'reservelijst' als nog bediend worden. Een andere optie is om meer gelden beschikbaar te stellen, waarmee de kansrijke 'harde' projecten alsnog van start kunnen. Het College van B&W en de beide ontwikkelaars roepen u dan ook om de mogelijkheden voor beide suggesties te onderzoeken. Uiteraard zijn wij bereid om hier ook met u over van gedachten te wisselen en nodigen u dan ook graag uit in de gemeente Venray.

Bezwaar

Ons is opgevallen dat voor deze beschikking, maar ook voor de regeling nergens gerept wordt over het in bezwaar gaan tegen de beschikking en/of regeling. Normaliter geldt bij een subsidieregeling of beschikking dat deze mogelijkheid zich voortdoet. Vanwege het feit dat hier geen informatie over bekend is, zijn het College van B&W en de ontwikkelaars genoodzaakt deze brief aan u te richten en voor zover uw beschikking kwalificeert als besluit in de zin van artikel 1:3 Awb, deze brief aan te merken als een bezwaarschrift.

Wij vertrouwen erop dat u de positief kritische opmerkingen vanuit de gemeente Venray ter harte neemt en deze meeneemt in een eventuele vervolgregeling dan wel onder de aandacht brengt van een mogelijk nieuw Kabinet. Uiteraard zijn wij te allen tijde bereid om zaken toe te lichten en in overleg te treden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn