



Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. dhr. H.M. De Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Datum 15 april 2024

Betreft Aanbieding eindadvies zesde tranche Woningbouwimpuls

Geachte heer De Jonge,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u bij deze ons advies aan over de aanvragen die zijn ingediend in de zesde tranche van de Woningbouwimpuls. De aanvraagperiode van de zesde tranche liep vanaf 18 december 2023 tot 13 februari 2024. In die periode hebben 60 gemeenten in het totaal 75 aanvragen ingediend, voor een totaalbedrag van € 338 miljoen inclusief btw. Met een bijdrage van het Rijk kunnen gemeenten een enorme impuls geven aan de snelheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de nieuwe woningbouwprojecten.

De toetsingscommissie Woningbouwimpuls is na het sluiten van het aanvraagloket begonnen met het beoordelen van de aanvragen. Daarbij constateerde de commissie dat de kwaliteit van alle ingediende aanvragen zowel in administratieve als inhoudelijke zin overwegend goed is. Met diverse controles heeft de commissie de consistentie in de beoordeling gewaarborgd. In bijlage 1 is een uitgebreide beschrijving van het doorlopen proces toegevoegd.

Met deze brief informeer ik u over het resultaat van deze beoordeling, en ga ik ook in op een aantal inhoudelijke zaken die de Toetsingscommissie zijn opgevallen bij de behandeling en beoordeling van de voorliggende plannen. Bij de beoordeling die de commissie heeft gemaakt is het besluit woningbouwimpuls 2020 en de regeling woningbouwimpuls 2020 als kader gehanteerd.

De binnengekomen aanvragen en algemene bevindingen

Er zijn veel verschillende type aanvragen voor woningbouwprojecten binnengekomen in de 6^e tranche. Zowel qua ligging, als in projecttype, projectomvang en type woonmilieu is een goede spreiding te zien in de aanvragen. De spreiding van de aanvragen is mooi over het land verdeeld, met een gevarieerd beeld van grote, middelgrote en kleine(re) gemeenten. Daarnaast is het goed om te zien dat er twee regio overstijgende aanvragen zijn ingediend, een voor de Stadsregio Parkstad Limburg en een voor de provincie Friesland. Dit toont aan dat er op regionaal niveau wordt samengewerkt om de woningnood terug te dringen. Verder ziet de commissie diverse gemeenten die voor een eerste keer een aanvraag indienen, zoals de gemeenten Midden-Groningen, Maashorst en Borger-Odoorn. Het is goed om te zien dat ook kleine(re) gemeenten succesvol een aanvraag hebben kunnen indienen die voldoet aan de ondergrens voor netto toevoeging binnen de Woningbouwimpuls.

De kwaliteit van de aanvragen is overwegend goed. Tegelijkertijd heeft de commissie ook verschillende aanvragen gezien met daarin plannen die eigenlijk nog niet ver genoeg zijn uitgewerkt, om tijdig te kunnen starten met bouw van de eerste woningen. Die indruk wordt

bijvoorbeeld gewekt, doordat in de stedenbouwkundige plannen voornamelijk nog met volumestudies wordt gewerkt en dat ze nog weinig concreet in de uitwerking zijn. De commissie kan zich niet aan de indruk onttrekken dat sommige gemeenten vrij veel haast hebben gemaakt met het indienen van een aanvraag. Mogelijk komt dat door de incidentele beschikbaarheid van de rijksmiddelen en het feit dat de zesde tranche voorlopig de laatste tranche is.

Ook viel op dat meer gemeenten actieve grondpolitiek wensen te bedrijven, mogelijk ook met het doel om meer grip en zekerheid te krijgen op het realisatietempo. Vaak moeten dan nog gronden verworven worden, om de voorgenomen actieve rol te vervullen. Verwervingstrajecten zijn echter vaak complex en meer snelheid in de uitvoering is dus niet gegarandeerd.

Balans tussen financieel tekort en beleidswensen

De commissie constateert in steeds meer plannen dat het publieke tekort niet veroorzaakt wordt door fysieke ingrepen die noodzakelijk zijn om de gronden beschikbaar en geschikt te krijgen. In de aanvragen komt vaker naar voren dat hogere provinciale of gemeentelijke ambities leiden tot hogere tekorten en een grotere noodzaak tot een rijksbijdrage. De commissie heeft besloten om niet te treden in gemeentelijk beleid, tenzij redelijke grenzen niet worden overschreden.

Zo is in bijna twee-derde van de ingediende aanvragen het percentage betaalbare woning hoger dan 67%. Daarnaast wordt in sommige plannen een hoge mate van stedelijkheid gepresenteerd met een hoge dichtheid. Bouwen met een hoge dichtheid vergt meer ingrepen in de openbare ruimte met hoogwaardige voorzieningen, zoals parkeergarages. Deze plannen zijn complex en hebben risico's in de realisatieplanning. Daartegenover staan plannen met een lagere dichtheid in groene woonmilieus met een dorps karakter. Ook dit leidt echter niet altijd tot een financieel haalbaar plan. Er is duidelijk sprake van een zoektocht naar balans tussen ambitie enerzijds en financiële optimalisaties anderzijds. Wetende dat dit mede is afgedwongen door de kaders van de Woningbouwimpuls, heeft de Toetsingscommissie de aanvraag van de indienende gemeenten niet negatief beoordeeld op deze voornemens.

Minder middenhuur en meer betaalbare koop

Ook in de zesde tranche is het zichtbaar dat het middenhuursegment onder druk staat. Wederom is een terugval te zien van het aantal midden huurwoningen in de plannen ten opzichte van eerdere tranches: in de zesde tranche is het aandeel middenhuur 13% tegenover 19% gemiddeld in de vorige tranches. In de plannen waar de commissie positief over adviseert is het percentage zelfs nog lager.

De commissie ziet dat de middenhuurwoningen die in de plannen zijn opgenomen een hele lage of zelfs negatieve grondwaarde vertegenwoordigen. De lage opbrengst van de middenhuur zet het rendement onder druk, voor zowel beleggers als de woningcorporaties. Omdat deze partijen niet in kunnen stappen in deze projecten maken gemeenten blijkbaar minder plannen voor de bouw van middenhuurwoningen.

Dit baart de commissie zorgen. Het middenhuursegment is een essentieel onderdeel in een goed werkende markt, omdat het bewoners meer flexibiliteit geeft en helpt om doorstroming te bevorderen. Met de verkoop van een (goot) aantal woningen aan beleggers of woningcorporaties in plaats van aan individuele eigenaren, is het ook eenvoudiger om het benodigde voorverkooppercentage te halen. Daarmee is de financiering zekerder en de tijdige startbouw realistischer.

Waar het middenhuursegment langzaam uit de plannen lijkt te verdwijnen, is het aandeel betaalbare koopwoningen toegenomen. Gemiddeld zat er zo'n 19% betaalbare koopwoningen in plannen die in de eerste vijf tranches zijn ingediend. In deze zesde tranche is dat 28%. De Toetsingscommissie merkt echter op dat dit juist het marktsegment is waarin gemeenten nog (te) weinig voornemens laten zien te zijn om dit segment ook op de lange(re) termijn betaalbaar te houden. De commissie adviseert gemeenten dringend om daar waar dit beleid nog ontbreekt hier richting startbouw werk van te maken.

Samengevat resultaat

Van de 75 aanvragen heeft de commissie 48 aanvragen positief beoordeeld. In totaal telt de bijdrage aan de positief beoordeelde projecten op tot €183 miljoen inclusief btw. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de versnelde realisatie van 28.828 woningen, waarvan 72% betaalbaar. Gemeenten met aanvragen waarbij de Toetsingscommissie niet tot een positief oordeel kon komen, kunnen een verbeterde aanvraag indienen in de herkansingsronde. Hiervoor wordt het resterende budget benut. In onderstaande tabel staat welke gemeente voor welk project een positief advies ontvangt. De ranking is op volgorde van de score, inclusief de urgentiescore.

| Gemeente | Projectnaam | # woningen |
|-----------------------------|---|------------|
| Nijkerk | Herontwikkeling Centrum Paasbos | 205 |
| Utrecht | Zuilense Vecht | 300 |
| Maassluis | Stationsgebied West | 500 |
| Meierijstad | Veghels Buiten Noordoost | 1.249 |
| Leidschendam-Voorburg | Overgoo | 975 |
| Edam-Volendam | De Lange Weeren | 1.160 |
| Nunspeet | Nieuw Feithenhof | 597 |
| Haarlem | Molenwijk Noord - Waddenbuurt | 254 |
| Heusden | Versnelling woningbouw Drunen | 225 |
| Apeldoorn | Kanaalzone Noord | 1.650 |
| Almelo | Westerdok | 422 |
| Westervoort | Westervoort Noord | 593 |
| Heemskerk | Stationsomgeving Heemskerk | 251 |
| Maashorst | Bitswijk Uden | 251 |
| Utrecht | Beurskwartier | 2.570 |
| Best | De Best(s)e Stationsomgeving | 600 |
| Almelo | Achter de Molen | 219 |
| Waddinxveen | Noordkade | 897 |
| Hengelo | Campus Driene | 301 |
| Wageningen | Menzis Lawickse Allee 130 | 319 |
| Nijmegen | Transformatie Winkelcentrum Dukenburg en omgeving | 498 |
| Heerenveen | Centrumplan-Oost | 200 |
| Eindhoven | Stads-hart Woensel | 3.000 |
| Nunspeet | 't Hul Noord | 750 |
| Dijk en Waard | Stationskwartier Dijk en Waard | 687 |
| Heemskerk | De Velst | 269 |
| Veldhoven | Djept | 302 |
| Soest | Transformatie naar woningbouw Soesterberg-Noord | 274 |
| Eindhoven | VDMA | 613 |
| Noardeast-Fryslân | Projekt Wentebou Fryslân | 708 |
| Heerlen | Heerlen Noord: nieuwbouw in mijnkolonie wijken | 514 |
| Sliedrecht | Binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht | 234 |
| Stadsregio Parkstad Limburg | Versnelling woningbouwprojecten Parkstad II | 313 |
| Horst aan de Maas | Woningbouwproject Sevenum | 264 |
| Stein | Wonen en Zorg ouderen | 270 |
| Groningen | Eemskanaalzone: Stadshavens Zuid en Scandinavische Havens Noord | 850 |
| Utrecht | Galgenwaard | 990 |

| | | |
|-------------------|---|---------------|
| Midden-Groningen | Stadshart-Vosholen | 210 |
| Den Helder | Dijkkwartier | 227 |
| Veendam | Woningbouwimpuls uitbreidingsplan Buitenwoel en Veendam-Noord | 315 |
| Dijk en Waard | Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude | 578 |
| Rotterdam | Kop van Homerus | 487 |
| Zwolle | Noordereiland | 215 |
| Borger-Odoorn | Borger-West | 203 |
| Leiderdorp | De Baanderij: Meijekwartier en Parkstrip | 960 |
| Doetinchem | Spoorzona Doetinchem - Laborijnlocatie | 472 |
| Oude IJsselstreek | De Tuit | 566 |
| Tynaarlo | Woningbouw Zuidlaren, Eelde-Paterswolde | 321 |
| Totaal | | 28.828 |

De resterende projectaanvragen hebben om diverse redenen geen positief advies ontvangen. Voornamelijk vanwege onjuistheden in de aanvraag omtrent de inbrengwaarden en toepassing van de profijt, toerekenbaarheid profijt, waardoor het realiteitsgehalte van het gepresenteerde tekort in de aanvraag niet was te valideren. De toetsingscommissie is in zulke gevallen genoodzaakt om negatief te adviseren over de aanvraag, omdat een marktconform en realistisch tekort een randvoorwaarde is voor een haalbaar plan. In veel gevallen is het namelijk wel aannemelijk dat er sprake is van een substantieel financieel tekort, maar is de hoogte ervan niet onafhankelijk te verifiëren.

In het leeuwendeel van de niet gehonoreerde aanvragen ziet de commissie potentie, omdat het type project past binnen de doelstelling van de regeling. Ze moedigt gemeenten aan om deze aanvragen te herstellen en zich in te zetten voor een goede aanvraag in de herkansingsronde. De commissie vertrouwt erop dat de minister erop toeziet dat deze aanvragen passende begeleiding krijgen.

Hoogachtend, mede namens de andere leden van de commissie Wienke Bodewes, Bert de Graaf, Christine Oude Veldhuis en Erik Wilders.

Bas Kurvers

Bijlage I – Procesomschrijving Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

Gedurende het eerste deel van het aanvraagtijdvak heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) de aanvragen namens het ministerie van BZK getoetst op volledigheid. Bij onvolledigheid zijn aanvragers in de gelegenheid gesteld om aanvragen binnen een redelijke termijn aan te vullen. Na het sluiten van het aanvraagtijdvlak heeft het RVO alle ingediende aanvragen getoetst op volledigheid. Voorafgaand aan de werkzaamheden van de commissie is vastgesteld dat bijna alle ingediende aanvragen compleet zijn.

Vervolgens heeft het ambtelijk secretariaat van de Toetsingscommissie de aanvraagdocumentatie verwerkt en het toetsingsproces voorbereid. De voorbereiding heeft plaatsgevonden in twee fases. Als na de eerste analyses naar voren kwam dat een aanvraag elementen bevat die verhelderd moesten worden om een goede afweging te kunnen maken, is desbetreffende aanvrager gevraagd om deze elementen schriftelijk toe te lichten. Gemeenten zijn in twee rondes bevroegd. Door alle gemeenten dezelfde reactietermijn te geven en de vragen op dezelfde manier te stellen, hebben alle gemeenten dezelfde kans gekregen om toelichting te geven. Deze verhelderende informatie is vervolgens verwerkt in de definitieve analyse.

Tijdens de voorbereiding van het toetsingsproces maakt het secretariaat van de Toetsingscommissie gebruik van externe expertise op twee elementen:

- Analyse business case: een analistenpool bestaande uit vijf adviesbureaus heeft iedere business case geanalyseerd en de commissie geadviseerd over het realiteitsgehalte van het opgevoerde financiële tekort. De adviesbureaus hebben elk een evenredig aantal business cases beoordeeld, rekening houdend met eventuele belangenverstrengeling. De analisten gebruikten een vooraf vastgesteld format om de aanvragen te beoordelen. Vervolgens is de eerste analyse gepeerreviewd door een ander bureau uit de analistenpool. Met deze werkwijze zijn de business cases op een zo eenduidig mogelijke en consistente wijze geanalyseerd;
- Mobiliteitsscan: Omdat de woningbouwopgave hand in hand gaat met mobiliteit zijn er kwalitatieve mobiliteitsscans uitgevoerd op de aanvragen. Hiervoor is in samenwerking met min IenW een onafhankelijk adviesbureau ingehuurd. In het geval van eventuele belangenverstrengeling, heeft een onderaannemer de mobiliteitsscans uitgevoerd. De bureaus hebben per aanvraag maximaal vier uur de tijd om de mobiliteitsscan uit te voeren. Dit stelt de bureaus in staat om vanuit hun kennis, expertise en ervaring een grondige kwalitatieve toets te doen. Het geeft echter geen ruimte voor gedetailleerde kwantitatieve analyses of modelberekeningen per aanvraag. In de mobiliteitsscans is getoetst op projectniveau en op de bredere netwerkgevolgen. Hierbij zijn de volgende drie vragen getoetst: (1) Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de al aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken? (2) In hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (3) In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's?

Het ambtelijk secretariaat heeft de aanvraagdocumenten en de externe analyses inclusief de additionele toelichting verwerkt in een oplegnotitie. Vervolgens heeft de commissie de aanvragen beoordeeld aan de hand van de aanvraagdocumentatie, de externe analyses en de oplegnotities.

In eerste instantie hebben de commissieleden de aanvragen individueel beoordeeld op de criteria die vastgelegd zijn in de Regeling. Daarna is elke aanvraag besproken tijdens een commissievergadering, waarbij argumenten zijn gewisseld. Op basis hiervan is de commissie vervolgens tot een gezamenlijke en gemotiveerde score gekomen. In een aantal gevallen was er sprake van een mogelijk belang van een van de leden bij een project. In overeenstemming met het reglement van werkzaamheden van de commissie zijn deze projecten besproken en beoordeeld zonder aanwezigheid van het desbetreffende lid. Voor de commissie is de consistentie in de beoordeling wederom een belangrijk uitgangspunt geweest. Door het doorlopen van het

proces zoals beschreven, heeft de commissie bereikt dat de consistentie en de robuustheid van de beoordeling geborgd is.