

Aan:  
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Mw. Drs. K. H. Ollongren

Van:  
Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

2 december 2021

Geachte mevrouw Ollongren,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u ons advies aan over de binnengekomen projectaanvragen voor de derde tranche van de Woningbouwimpuls. Voor deze tranche heeft u middelen beschikbaar gesteld om het versneld realiseren van meer (betaalbare) woningen in een kwalitatief goede leefomgeving te stimuleren. Naar mening van de commissie is de Woningbouwimpuls een zeer nuttig instrument voor het realiseren van doorbraken bij complexe gebiedsontwikkelingen en leidt dit binnen afzienbare termijn tot meer woningen en wordt tevens een versnelling aangebracht in de realisatie van grote aantallen woningen.

In de aanvraagperiode, die liep van 1 tot en met 17 september 2020, zijn in totaal 65 projectaanvragen ingediend, voor een totaalbedrag van € 361 mln exclusief btw.

De Toetsingscommissie is na sluiting van het aanvraagloket begonnen met het beoordelen van deze aanvragen. De commissie heeft zorgvuldig gehandeld in het beoordelingsproces met verschillende checks en balances om de consistentie te waarborgen. Zij heeft daarnaast op uw verzoek twee moties uit de Tweede Kamer betrokken.

In bijlage 1 is een uitgebreidere beschrijving van het proces toegevoegd. Bij het opstellen van de adviezen heeft de commissie uiteraard het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 als kader gehanteerd.

In deze brief informeer ik u over het resultaat.

### **De 65 aanvragen**

De commissie heeft in de aanvragen, ten opzichte van de eerste twee tranches, een verschuiving waargenomen naar plannen die zich iets eerder in de planfase bevinden. In sommige gevallen leidde dat bij de commissie tot twijfels over de haalbaarheid en met name de hardheid. Bijvoorbeeld als er nog geen concrete afspraken zijn gemaakt over noodzakelijke uitplaatsingen van functies die de woningbouw mogelijk moeten maken. In enkele gevallen was de planvorming echt nog onvoldoende rijp om binnen drie jaar tot start bouw te komen. Naar verwachting heeft in die gevallen meegespeeld dat dit de laatste tranche en daarmee de laatste mogelijkheid was om een aanvraag in te dienen. In algemene zin signaleert de commissie dat er een behoefte bestaat om de Woningbouwimpuls in te zetten om zachte plannen hard te maken.

Verder ziet de commissie in de derde tranche een ruimere vertegenwoordiging van compacte binnenstedelijke projecten waarbij de Wbi wordt ingezet om met name het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Een zorg die de commissie daarbij heeft betreft de borging van de betaalbaarheid. Met name rondom betaalbare koopwoningen moet een aantal gemeenten nog veel uitwerken en vastleggen over het langjarig behoud van dit segment. De wijze waarop dit wordt vastgelegd heeft overigens veel impact op de businesscase omdat dit bepalend is voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie. De commissie adviseert u dan ook om hier bij de monitoring van de gehonoreerde aanvragen en bij de vormgeving van de vierde tranche de nodige aandacht aan te besteden.

### **Verzoeken uit de TK**

Op verzoek van de Tweede Kamer heeft u in de derde tranche een aanpassing gedaan op de vereiste minimale projectomvang bij aanvragen uit regio's met relatief veel kleine gemeenten.

Hier zijn slechts vijf kleinere aanvragen uit voortgekomen. Twee daarvan zijn door ons positief beoordeeld. Over de andere drie konden wij om uiteenlopende redenen niet tot een positief advies komen.

Verder hebben wij naar aanleiding van een tweetal Kamermoties (Kamerstukken 32847/780 en 32847/805) het verzoek van u gekregen om in de beoordeling expliciet aandacht te besteden aan de klimaatadaptiviteit en waterrobuustheid van de plannen en het aandeel betaalbare koopwoningen. Beide thema's maken reeds onderdeel uit van het beoordelingskader in de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

Klimaatadaptatie en waterrobuustheid maakt onderdeel uit van het subcriterium *kwaliteit van de leefomgeving*. In de aanvraagdocumentatie is gemeenten in deze derde tranche expliciet gevraagd hoe plannen bijdragen aan (onder meer) klimaatadaptatie en om daarbij concrete voorbeelden te noemen. Deze informatie hebben wij betrokken bij onze integrale weging.

Het thema Betaalbaarheid maakt, naast de indieningsvereiste van 50%, onderdeel uit van het subcriterium *kwaliteit en kwantiteit van de woningen*. Op basis van dit criterium krijgen plannen met een hoger aandeel betaalbare woningen een hogere waardering van de commissie.

Omdat het doorgaan om complexe, langlopende projecten gaat is de exacte samenstelling van het totale woningbouwprogramma nog niet altijd vastgelegd (zowel prijsniveaus, als koop of huur). In sommige gevallen wordt er over delen van het project ook nog onderhandeld, omdat deze pas halverwege de looptijd tot ontwikkeling dienen te komen. De commissie beschikt daardoor alleen over globaal inzicht in de beoogde prijsniveaus van het totale woningbouwprogramma en kan deze niet exact afmeten ten opzichte van de NHG-grens.

### Samengevat resultaat

Van de 65 aanvragen heeft de commissie 39 aanvragen positief beoordeeld. De aard van de locaties verschilt en omvat veel stationslocaties, een aantal naoorlogse wijken, verouderde bedrijventerreinen en enkele uitleglocatie(s). De positief beoordeelde projectaanvragen tellen op tot bijna €268 miljoen euro, inclusief btw. De volgende aanvragen hebben een positief advies gekregen<sup>1</sup>:

Ouder Amstel	Flexwonen P Bus
Haarlem	Haarlem Oostpoort
Maassluis	De Kade
Pijnacker-Nootdorp	Centrumlijn
Utrecht	Overvecht Zuid 1e fase
Amsterdam	Gaasperdam fase 1
Amsterdam	Röellbuurten
Culemborg	Stationsomgeving
Groningen	Suikerzijde Noord
Heumen	Kanaalzone - Malden
Leiden	De Zwijger
Beverwijk	Kuenenpleinbuurt
Brielle	Oude Goote
Katwijk	Gebiedsontwikkeling Valkenhorst
Purmerend	Wheermolen-Oost
Alkmaar	Kantorenpark Viaanse Molen
Assen	Assen Centraal
Barendrecht	De Stationstuinen
Eindhoven	Internationale KnoopXL Eindhoven
Tiel	Spoorzone Tiel
Waterland	Project Galgeriet
Amersfoort	Kop van Isselt
Deurne	Stationsstraat-Haspelweg (voormalig Boerenbond)
Eindhoven	Fase 4 Strijp-S
Heerhugowaard	Westpoort-De Scheg
Rotterdam	ontwikkeling Codrico-terrein
Veenendaal	Het Ambacht
Apeldoorn	Gebiedsontwikkeling Veldhuis
Arnhem	Kronenburg
Nijkerk	Stadshaven (Havenkom)

<sup>1</sup> Op volgorde van scores, inclusief Urgentiescore, conform de Regeling Woningbouwimpuls.

Apeldoorn	Kayersmolen Noord
Hattem	Transformatie 't Veen
Lelystad	Stationsgebied Lelystad
Rheden	IJssel district
Zwolle	Spoorzona Zwolle
Dordrecht	Ontwikkeling Maasterras-Weeskinderendijk
Venlo	Kazerne Kwartier
Meerijstad	Versnelling woningbouw centrum Veghel
Meppel	Transformatieproject Noordpoort

De commissie constateert dat gemeenten veel werk hebben verzet. Over het algemeen is de commissie te spreken over de gepresenteerde kwaliteit van de aanvragen, zowel inhoudelijk als administratief. Desondanks is er ook in deze tranche een substantieel aantal aanvragen die nog nadere uitwerking vragen, of die vanwege omissies in de aanvraag geen positief advies konden krijgen. Het merendeel van deze aanvragen past wel binnen de doelstellingen van de Woningbouwimpuls en heeft potentie. De Toetsingscommissie moedigt het merendeel van de niet gehonoreerde aanvragers aan om een aangepaste aanvraag in te dienen voor de vierde tranche van de Woningbouwimpuls of mogelijk andere toekomstige Regelingen zodat ook deze projecten tot realisatie kunnen komen.

Met de afronding van deze derde tranche komt de huidige Regeling Woningbouwimpuls, en daarmee de werkzaamheden van de Toetsingscommissie, tot een einde. De Woningbouwimpuls heeft in onze ogen een stevige bijdrage geleverd aan het versneld tot realisatie brengen van (betaalbare) woningen. Naar aanleiding van het bijgestelde vereiste in deze derde tranche en uw aanvullende aandachtspunten geven wij u graag nog enkele waarnemingen mee die van belang kunnen zijn voor de vormgeving van toekomstige tranches of Regelingen:

- De commissie heeft geen eenduidige verklaring voor het lage aantal kleinere aanvragen. Indien een subsidieregeling voor kleinere plannen gewenst is beveelt de commissie u aan om meer inzicht te vergaren in dit type plannen en na te gaan of de vereisten van de Regeling passend zijn en of de aanvraagprocedure proportioneel is. Het gaat in deze gevallen vaak om relatief kleine subsidieaanvragen in absolute zin;
- Aangaande *Klimaatadaptatie en waterrobuustheid* constateren wij dat er in de projectaanvragen aandacht voor is op inrichtingsniveau, bijvoorbeeld door middel van vergroening van de projectlocaties en het mee ontwerpen van waterberging. Tegelijkertijd hebben wij geconstateerd dat er op het niveau van de ingediende plannen geen expliciete operationele toetsingskaders zijn;
- Aangaande het streven naar de NHG-grens als gemiddeld prijsniveau heeft de commissie geworsteld om dit op een juiste wijze te wegen. Enerzijds geldt “hoe meer betaalbare woningen hoe beter” anderzijds constateert de commissie dat juist duurdere woningen eraan bijdragen dat de noodzakelijke investeringen niet alleen verhaald worden op het betaalbare segment. Een lager aantal duurdere woningen zal in het algemeen de subsidiebehoefte doen toenemen (bij een gelijk aantal te realiseren woningen) of vergt aanpassing van plannen (bij een gegeven subsidieomvang);
- Tot slot heeft de commissie bij de beoordeling van de aanvragen ervaren dat het lastig te meten is of de Woningbouwimpuls werkelijk tot *extra* woningen leidt (naast het versnellingseffect en de toename van het aandeel betaalbaar). De commissie beveelt u aan om in toekomstige regelingen een meer objectieve onderbouwing van gemeenten te vragen.

Afsluitend wil de commissie u langs deze weg hartelijk danken voor het in ons gestelde vertrouwen en bedankt zij op haar beurt het ambtelijk secretariaat voor de ondersteuning in de afgelopen twee jaar.

Hoogachtend, mede namens de andere leden van de commissie, Marije Eleveld, Bert de Graaf, Wienke Bodewes en Erik Wilders,

Marika Bonhof  
Voorzitter Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

## **Bijlage I Toelichting toetsingsproces – bijlage bij aanbestedingsbrief Toetsingscommissie**

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 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. Indien 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. Deze informatie is vervolgens verwerkt in de definitieve analyse. Gemeenten zijn in twee rondes bevroegd, vanwege het grote aantal aanvragen in deze derde tranche. 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.

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 belangenverstremming. 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: in samenwerking met het ministerie van IenW is er uit de mobiliteitspool van IenW een adviesbureau geselecteerd. Dat bureau heeft een quick scan uitgevoerd op mobiliteitsaspecten in de aanvragen. Daar waar sprake was van belangenverstremming, heeft een onderaannemer de quick scan uitgevoerd. Met de quick scan bepaalt het adviesbureau of het mobiliteitsprofiel van het project past bij de omliggende infrastructuur en in hoeverre de aanvraag aansluit op bereikbaarheidsprogramma's en gemaakte afspraken binnen het MIRT.

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 opleggers. 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 gewisseld zijn. 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. Conform 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.