



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

**Toetsingscommissie
Woningbouwimpuls**

Datum 7 juni 2024
Betreft Uitkomsten tweede deel van de zesde tranche
Woningbouwimpuls

Geachte heer De Jonge,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u ons advies aan over de aanvragen die zijn ingediend in de herkansingsronde van de zesde tranche. 26 van de 27 projecten die in de zesde tranche zijn afgewezen, hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun aanvraag te verbeteren en versneld opnieuw aan ons aan te bieden. Het is voor het eerst dat gemeenten deze mogelijkheid hebben, maar het grote aantal afgewezen aanvragen laat zien dat er daadwerkelijk behoefte aan een reparatieronde is. De totaal gevraagde bijdrage is € 124,4 mln. inclusief btw. Met een bijdrage op maat kan het rijk deze projecten een flinke impuls geven aan de versnelde realisatie van meer betaalbare woningbouw.

De Toetsingscommissie is na het sluiten van het loket begonnen met het beoordelen van de verbeterde aanvragen. Met deze brief informeer ik u over het resultaat van de beoordeling. Bij het opstellen van de adviezen heeft de commissie het besluit Woningbouwimpuls 2020 en de regeling Woningbouwimpuls 2020 als kader gehanteerd.

Met de afronding van de herkansingsronde komt de huidige regeling Woningbouwimpuls voorlopig tot een eind. Daarom kijkt de commissie in deze brief ook terug op de resultaten van de zes tranches en deel ik een aantal inhoudelijke bevindingen die de commissieleden de afgelopen jaren zijn opgevallen bij de behandeling en beoordeling van de aanvragen.

Samengevat resultaat van de herkansingen

In het advies van 15 april jl. aan u over de beoordelingen in de zesde tranche van de Woningbouwimpuls heeft de commissie over 27 projectaanvragen geen positief advies afgegeven. Voornamelijk vanwege onjuistheden in de aanvraag, waardoor de commissie het realiteitsgehalte van het publieke tekort in de aanvraag niet kon valideren. Meer specifiek betrof het vooral onduidelijkheden en onjuistheden omtrent de inbrengwaarde en de toepassing van de criteria voor profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Aangezien een marktconform en realistisch gepresenteerd publiek tekort een randvoorwaarde is voor een in termen van subsidie haalbaar plan, zag de Toetsingscommissie zich in zo'n geval genoodzaakt om niet positief te adviseren. In veel gevallen erkende de commissie wel dat er sprake is van een substantieel financieel tekort, maar was destijds de omvang ervan niet voldoende onafhankelijk te verifiëren.

Er is in een kort tijdsbestek veel werk verzet. Het ministerie heeft de gemeenten een uitgebreide terugkoppeling gegeven van onze bevindingen en gemeenten hebben hard gewerkt om hun aanvraag te verbeteren. In de aangepaste

aanvragen constateert de commissieleden een flinke inhoudelijke verbetering en waarmee de bovengenoemde onjuistheden zijn opgelost. De toetsingscommissie komt in alle 26 ingediende aanvragen tot een positief oordeel. In het totaal telt de bijdrage aan positieve projecten op tot € 124.432.666 inclusief btw. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de versnelde realisatie van 19.681 woningen, waarvan 71 % betaalbaar. In onderstaande tabel staat welke gemeente voor welk project een positief project ontvangt. De ranking is op volgorde van de score, inclusief de urgentiescore.

| Gemeente | Projectnaam | # Woningen |
|-----------------|--|------------|
| Amsterdam | Weespertrekvaart Oost | 630 |
| Zoetermeer | Binnenstad Zoetermeer | 1.909 |
| Oss | Ravenstein Stationskwartier | 330 |
| Harderwijk | Nieuw Weiburg | 1.099 |
| Tilburg | Louis Bouwmeesterplein | 378 |
| Helmond | Stationskwartier Helmond | 900 |
| Den Bosch | Orthen-d'n Herp | 475 |
| Veldhoven | Zilverakers | 720 |
| Soest | Dalweg e.o. | 223 |
| Amersfoort | Vathorst Bovenduist | 2.537 |
| Steenwijkerland | Steenwijk Zuidoost / Betap Crilux | 240 |
| Tilburg | Young Professional Campus - Theresiazone | 400 |
| Eindhoven | Stadhuisplein | 808 |
| Waddinxveen | Centrumgebied | 607 |
| Den Bosch | Groote Wielen Noord | 2.577 |
| Tilburg | Mascagni Tilburg Noord | 212 |
| Beverwijk | Stadskant Spoorzone | 560 |
| Ede | Kernhem Noord | 600 |
| Roosendaal | Spoor C | 560 |
| Vlaardingen | Westwijk-Noord | 687 |
| Nederweert | diverse woningbouwplannen Nederweert | 477 |
| Gorinchem | Arkelsedijk | 500 |
| Druten | Deest-Zuid | 354 |
| Enschede | Centrumkwadraat Noord | 558 |
| Gorinchem | Schelluinsestraat | 1.140 |
| Oldambt | Centrumontwikkeling Oldambt | 200 |

Resultaten van zeven tranches Woningbouwimpuls

Op 1 juli 2020 opende het eerste loket van de Woningbouwimpuls. Sindsdien zijn er 345 aanvragen ingediend voor 253 verschillende projecten uit 138 gemeenten. Niet elke aanvraag is dus direct gehonoreerd. Soms hebben gemeenten hun aanvraag moeten herzien voordat ze in een volgende tranche succesvol waren. In enkele gevallen hebben gemeenten de aanvraag niet opnieuw aan de toetsingscommissie aangeboden. Van de 253 unieke projecten zijn uiteindelijk 215 projecten toegekend, waar met de bijdrage aan de grondexploitatie de realisatie van 232.876 woningen wordt gestimuleerd. In alle provincies zijn aanvragen toegekend.

Waar in de eerste tranches nog voornamelijk projecten zijn toegekend in het westen van Nederland, is gaandeweg steeds vaker subsidie toegekend aan gemeenten buiten de randstad. Dat de spreiding over het land door de jaren heen is veranderd, is een gevolg van aanpassingen die in de regeling zijn doorgevoerd.

Met name het stapsgewijs verlagen van de minimale netto toevoeging van 500 woningen naar 200 woningen heeft effect gehad op de spreiding over het land. Ook heeft het toestaan van meerdere projecten in gebundelde aanvragen bijgedragen aan een groter bereik.

Daarnaast constateert de commissie een verschuiving in de grondslag van het tekort. In de eerste tranche meldden zich met name grote, complexe binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten, zoals Feyenoord City, Utrecht Merwede en Delft Schieoevers. Het zijn projecten van meerdere duizenden woningen die gerealiseerd worden in gebieden waar nog bestaande bedrijvigheid en andere functies zijn, die bovendien moeten worden ingepast in het bestaande stedelijke weefsel. Een substantieel deel van het tekort in de grondexploitaties van deze gebiedsontwikkelingen wordt veroorzaakt door bijzondere maatregelen (uitplaatsing van huidige functies, grondsaneringen, etc.).

Kijkend naar de laatste tranches zijn er steeds meer aanvragen gehonoreerd voor kleine(re) (deel)projecten, zoals Zuidhoek in Kapelle, Borger-west in Borger-Odoorn en diverse locaties in de gemeente Berkelland. In dit soort kleinschalige projecten zijn investeringen in bijzondere maatregelen minder omvangrijk, maar niet minder noodzakelijk. Een bijdrage aan de kleine(re) gebiedsontwikkelingen is nog steeds noodzakelijk om een betaalbaar woningbouwprogramma te realiseren. En hoewel de woningbouwprojecten in kleine(re) kernen in aantallen minder woningen omvatten is de impact vergelijkbaar en geeft het woningbouwproject een brede kwaliteitsimpuls.

Specifieke uitkering als aanjager van gebiedsontwikkeling

Vanuit de Woningbouwimpuls wordt €1,2 mld. bijgedragen aan de realisatie van 232.876 woningen. Daarnaast staat een gemeentelijke cofinanciering van € 1,5 mld. Uitgaande van de gemiddelde investeringskosten per woning komt dat al gauw neer op een totale investering van ruim € 80 mld. die wordt gedaan door private partijen, woningcorporaties en particulieren. De Woningbouwimpuls lijkt dus een effectief instrument te zijn.

Niet alleen het beschikbaar stellen van financiële middelen heeft een grote impact. De leden van de toetsingscommissie zien dat de aanwezigheid van de Woningbouwimpuls zorgt voor meer focus op specifieke locaties, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Zo zorgen de strenge eisen ervoor dat onderzoeken en besluiten naar voren gehaald worden in de tijd. Ook de voorwaardelijkheid van de bijdrage en de verplichte gemeentelijke cofinanciering dragen bij een sterke focus op de uitvoering van de projecten. De toetsingscommissie ziet overduidelijk dat de Woningbouwimpuls een enorm effect heeft in het proces van plancapaciteit naar planrealisatie en dat de woningen niet in hetzelfde tempo en dezelfde programmering zou hebben plaatsgevonden.

Praktische uitwerking van de regeling

De bijdrage aan de projecten komt tot stand in een transparante procedure. Gemeenten moeten aan de voorkant voldoen aan diverse indieningsvereisten en zijn verplicht om inzicht te geven in de grondexploitatie. Deze transparante werkwijze in combinatie met een onafhankelijke toetsing komt de objectiviteit ten goede. Tegelijkertijd is de werkwijze administratief belastend. De Woningbouwimpuls is bovendien niet de enige specifieke uitkering. De afgelopen jaren zijn er twaalf specifieke regelingen voor woningbouw ontwikkeld door het rijk. De cumulatie van administratieve verplichtingen is inefficiënt, complex en

tijdrovend. Het voor de hand dat regelingen kunnen worden vereenvoudigd of samengevoegd.

Verslechterde financiële haalbaarheid

De commissie constateert in steeds meer plannen dat het publieke tekort niet wordt veroorzaakt door fysieke ingrepen die noodzakelijk zijn om de gronden beschikbaar te krijgen. Ook nieuw beleid heeft impact op de voorliggende plannen en de financiële haalbaarheid daarvan. Zo heeft het Rijk de betaalbare koopwoning losgekoppeld van de NHG-grens en is er een lagere betaalbaarheidsgrens voor in de plaats gekomen, met een direct effect op de financiële haalbaarheid van plannen. Daarnaast ziet de commissie in de laatste twee tranches dat er minder middenhuurwoningen in plannen zijn opgenomen. In de laatste tranche was het aandeel middenhuur 13% tegenover 23% in de eerste tranche en gemiddeld 19% over de tranches heen.

In het verlengde van nieuw rijksbeleid is er ook regionaal en lokaal bijgesteld beleid, wat impact kan hebben op de financiële haalbaarheid van plannen. Dit betreft bijvoorbeeld het meer werk maken van de ruimtelijke kwaliteit en de lokale opgaven beter in te passen in de gebouwde omgeving. Dat is onder meer terug te zien in beleid voor een groene leefomgeving ten behoeve van klimaatadaptatie of hogere kwaliteitsambities bijvoorbeeld als het gaat om parkeeroplossingen. Ook nemen gemeenten de beschikbare instrumenten steviger ter hand om de betaalbare woningen ook langer betaalbaar te houden.

In de aanvragen komt steeds vaker naar voren dat gemeentelijke ambities hoog zijn. Door deze hogere ambities neemt het publieke tekort toe en wordt de noodzaak tot een rijksbijdrage groter. Dat is bijvoorbeeld duidelijk te zien in de woningbouwprogrammering en optimalisatiemogelijkheden. Zo kiezen een aanzienlijk aantal gemeenten voor ambitieuzere betaalbare programma's dan noodzakelijk als het gaat om de betaalbaarheidseisen vanuit de Wbi (50%). De rekening van hogere beleidsambities dan het Rijk vereist wordt via de Woningbouwimpuls gedeeltelijk bij het Rijk neergelegd. Het is de vraag of het Rijk daar financieel verantwoordelijkheid voor moet nemen.

Uitvoeringskracht en realisatie

De toetsingscommissie ziet dat projecten sterke focus hebben op de planologische haalbaarheid, terwijl goed betrokken samenwerkingspartners cruciaal zijn om tot uitvoering en startbouw te komen. De samenwerking met andere partijen is niet in alle plannen even ver uitgewerkt. Tegelijkertijd biedt een realistische planning en betrokken partijen geen garanties op het voorkomen vertraging in de uitvoering. In de projectrealisatie krijgen plannen soms te maken met onverwachte gebeurtenissen. Projectrealisatie is een complexe opgave en op tal van factoren heeft een projectorganisatie geen invloed. De commissie adviseert om in de beheer en monitoring daarmee rekening te houden en de lange termijn niet uit het oog te verliezen. Geef gemeenten het voordeel van de twijfel als de oorzaak buiten de invloedssfeer ligt. Dat is anders in het geval de vertraging verwijtbaar is aan een gemeente. In zo'n geval adviseert de commissie om streng te handhaven.

Afsluitende overwegingen

Na de herkansingsronde zijn de middelen voor de Woningbouwimpuls uitgeput en daarmee komt er een eind aan de werkzaamheden van de toetsingscommissie. De Woningbouwimpuls heeft in onze ogen een stevige bijdrage geleverd aan het versnelt tot realisatie brengen van betaalbare woningen. Naar aanleiding van onze beoordelingen en bevindingen geven we u graag nog enkele waarnemingen mee

die van belang kunnen zijn voor de vormgeving van eventuele toekomstige regelingen:

- De Woningbouwimpuls stimuleert de nieuwbouw ontwikkeling om te voorzien in de acute vraag naar betaalbare woningen. Het stimuleren van doorstroming in de bestaande woningvoorraad is van belang voor een goed functionerende woningmarkt. Bouwen voor de doorstroming zal ook bijdragen aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Dat kan door het toevoegen van een ander marktsegment en woningtypen. De commissie beveelt u aan om meer rekening te houden met dit effect.
- Verken daarnaast of er een betere aansluiting gevonden kan worden op de uitvoeringsorganisaties van het rijk, zoals ProRail, Rijkswaterstaat. In diverse projecten wordt er een bijdrage geleverd aan projecten op stationslocaties en in nog een groot aantal projecten zijn spoorse partijen een partner in het project. In de praktijk ziet de toetsingscommissie dat het deze partijen ontbreekt aan perspectief wanneer op de locatie hun verantwoordelijke domein moet wijken voor woningbouw. Hierdoor lopen woningbouwplannen onnodig vertraging op.

Afsluitend wil de Toetsingscommissie u langs deze weg hartelijk bedanken voor het in ons gestelde vertrouwen.

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

Bas Kurvers