



Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. dhr. H. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

**Toetsingscommissie
Woningbouwimpuls**

Datum 17 november 2022
Betreft Aanbieding eindadvies vierde tranche Woningbouwimpuls

Geachte heer De Jonge,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u ons advies aan over de binnengekomen aanvragen in de vierde tranche van de Woningbouwimpuls. De aanvraagperiode van de vierde tranche woningbouwimpuls liep van 19 augustus tot 25 september. In die periode zijn 29 aanvragen ingediend, voor een totaalbedrag van €161 miljoen incl. btw. Deze projecten kunnen met een Rijksbijdrage een flinke impuls geven aan de ontwikkeling van meer (betaalbare) woningen en ook een versnelling aanbrengen in de realisatie van de woningen.

Na sluiting van het aanvraagloket is de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls begonnen met het beoordelen van de aanvragen. Daarbij constateert de commissie dat de kwaliteit van alle ingediende aanvragen in algemene zin hoog is. Zowel op administratief vlak als inhoudelijk. Met diverse controles heeft de commissie de consistentie in de beoordeling gewaarborgd. In bijlage 1 is een uitgebreide procesbeschrijving toegevoegd. In deze brief informeer ik u over het resultaat. Bij het opstellen van de adviezen heeft de commissie het besluit woningbouwimpuls 2020 en de regeling woningbouwimpuls 2020 als kader gehanteerd.

De binnengekomen aanvragen en algemene bevindingen

In de vierde tranche van de Woningbouwimpuls zijn diverse type soorten projecten ingediend, gelegen in gemeenten verspreid over heel Nederland. De commissie constateert een verschuiving in de aard van de projecten. In de vierde tranche zijn meer projecten ingediend die getypeerd kunnen worden als een nieuwbouwwijk aan de rand van een bestaande wijk. De huidige bestemming van veel gebieden is nog agrarisch en in sommige gevallen gaat het om verouderde bedrijventerreinen. En hoewel er minder aanvragen zijn ingediend voor binnenstedelijke projecten met bovenplanse infrastructurele investeringen, zijn er ook in de vierde tranche aanvragen ingediend voor grote complexe binnenstedelijke projecten. De commissie is benieuwd of deze trend zich doorzet in de volgende tranches.

Verder constateert de commissie dat diverse gemeenten gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid voor kleine(re) gemeenten om kleine(re) projecten (minimaal

200 woningen) in te dienen. Toch verwacht de commissie dat er nog een potentieel in dit type projecten zit. De commissie raadt u dan ook aan om extra in te zetten op het bereiken van deze gemeenten en hen bewust te maken van de kansen die de Woningbouwimpuls biedt.

Ook ziet de commissie een toename in aanvragen met een programmatische benadering. Daarvoor worden verschillende bouwlocaties organisatorisch samengebracht, terwijl de individuele projecten zich in uiteenlopende fases bevinden. Dit brengt het risico met zich mee ten aanzien van de realisatie binnen de gestelde termijn van tien jaar. De commissie adviseert u daarom om de voortgang van deze projecten nauwlettend in de gaten te houden.

De commissie ziet in de ingediende projecten dat gemeenten werk maken van de ruimtelijke kwaliteit en de lokale opgaven inpassen in de gebouwde omgeving, en vaak via klimaatadaptieve oplossingen. Ook constateert de commissie dat er een aanzienlijk aantal gemeenten ambitieuzer is dan noodzakelijk als het gaat om het betaalbaarheidseisen vanuit de Wbi (50%) of het Programma Woningbouw (65%). Bovendien nemen gemeenten de beschikbare instrumenten steviger ter hand, om deze woningen langer betaalbaar te houden. Deze ontwikkeling resulteert ertoe dat de commissie deze tranche enkel projecten heeft afgewezen omdat het realiteitsgehalte van het publieke tekort om diverse redenen niet te valideren is.

Bij de beoordeling van het gepresenteerde tekort is de commissie specifiek de diepte ingegaan. Een belangrijk element daarbij was de waardering van de inbrengwaarde en de toepassing van de principes van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-principes). Dat is complexe materie en de commissie constateert dat de meeste gemeenten dit juist toepassen conform het wettelijk kader. De commissie adviseert om bij de komende tranches extra aandacht te besteden aan deze onderwerpen, zodat nog meer gemeenten deze methodologie op de juiste wijze toepassen.

Vooruitkijkend naar de volgende tranches, ziet de commissie spanning ontstaan tussen de noodzaak van de bijdrage en de beleidsambities van sommige gemeenten, bijvoorbeeld als het gaat om betaalbaarheid. Een project dat past in gemeentelijk beleid kan in sommige gevallen haaks staan op de noodzaak om een bijdrage te verlenen. Bijvoorbeeld omdat er nog mogelijkheden zijn om het publieke tekort te optimaliseren en daarmee de efficiënte inzet van rijksmiddelen te stimuleren. De commissie adviseert u om hierop bij volgende tranches expliciet te wijzen.

Samengevat resultaat

Van de 29 aanvragen heeft de commissie 19 aanvragen positief beoordeeld. De projecten zijn gevarieerd en verdeeld over de vestedelijksopgave samenkomen in onderstaande aanvragen. Zo gaat het om verschillende nieuwe woonwijken aan de rand van bestaand stedelijk gebied, diverse projecten betreft de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen en enkele projecten zijn de herontwikkeling van naoorlogse wijken en stationslocatie. De positief beoordeelde projectlocaties tellen op tot 99 miljoen euro inclusief btw. Daarmee kan een

Datum
17 november 2022

Kenmerk

bijdrage worden geleverd aan de realisatie van 21.455 woningen, waarvan 65% betaalbaar. De volgende aanvragen hebben een positief advies gekregen, op volgorde van scores inclusief urgentiescore.

Gemeente	Projectnaam
Stichtse Vecht	Het Kwadrant
Purmerend	Waterlandkwartier fase 1a
Rotterdam	Gebiedsontwikkeling M4H - fase 1 Merwehaven
Haarlem	Zijlweg
Rijswijk	Havenkwartier
Amsterdam	Hamerkwartier fase 1
Amsterdam	Osdorp
Vlaardingen	Rivierzone
Texel	Project Flexwoningen Marsweg
Venlo	Kazerne Kwartier
Hoeksche Waard	Stougjesdijk-Oost, fase 1
Beuningen	Winssen-Zuid
Enschede	Eschmarkerveld
Meppel	Transformatiegebied Noordpoort
Bernheze	Weijen-West
Wijchen	Wijchen-West
Hengelo	Binnenstad Hengelo
Hof van Twente	Op Stoom
Leeuwarden	De Fellingen

De resterende projectaanvragen hebben om diverse redenen geen positief advies gekregen. Dikwijls vanwege omissies in de aanvraag, waardoor de commissie geen andere mogelijkheid zag dan een negatief advies uit te brengen. Dit zorgt wel voor vertraging in de realisatie van deze projecten. De commissie ziet echter ook potentie in diverse afgewezen aanvragen, omdat het type project wel past binnen de doelstelling van de regeling Woningbouwimpuls. Ze moedigt het leeuwendeel van de niet gehonoreerde aanvragen dan ook aan om zich in te zetten voor een hernieuwde aanvraag in tranche 5. De commissie vertrouwt erop dat de minister erop toeziet dat deze aanvragen passende begeleiding krijgen.

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

Bas Kurvers,
Voorzitter Toetsingscommissie Woningbouwimpuls