



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

Datum 16 juni 2023
Betreft Aanbieding eindadvies vijfde tranche Woningbouwimpuls

Geachte heer De Jonge,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u ons advies aan over de binnengekomen aanvragen in de vijfde tranche van de Woningbouwimpuls. De aanvraagperiode van de vijfde tranche woningbouwimpuls liep vanaf 15 februari tot 1 april 2023. In die periode zijn 42 aanvragen ingediend, voor een totaalbedrag van €168 miljoen exclusief 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 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 procesbeschrijving toegevoegd.

In deze brief informeer ik u over het resultaat van deze beoordeling. 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

Waar in de eerste drie tranches overwegend plannen zijn ingediend voor (groot)stedelijke gebiedsontwikkelingen, is sinds het naar beneden bijstellen van de minimale projectomvang (sinds de vierde tranche) een verschuiving waarneembaar. Er is vaker sprake van aanvragen die bestaan uit verschillende kleinere deelprojecten en aanvragen met lagere dichtheden. De commissie constateert dat er vaker gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om deelprojecten in een gemeente te bundelen om zo aan de randvoorwaarden voor een Woningbouwimpuls aanvraag te voldoen. In de vijfde tranche is ook voor het eerst een aanvraag ingediend door een Gemeenschappelijke Regeling.

In de aanvragen die bestaan uit verschillende kleine(re) deelprojecten is er sprake van een grotere spreiding door de tijd heen. Logischerwijs zijn sommige deelprojecten die later zijn gefaseerd nog wat minder ver uitgewerkt. Een belangrijk aandachtspunt bij dit type projecten is het risico dat startbouw van het hele plan binnen de gestelde termijnen van tien jaar niet wordt gehaald. De commissie adviseert om bij de monitoring extra aandacht te besteden aan deze

versnipperde aanvragen en te sturen op een tijdige uitvoering. Overigens is er bij de versnipperde aanvragen soms ook een voordeel van grotere flexibiliteit; er zijn meerdere deelprojecten waarvan er altijd wel een tijdige startbouw kan halen.

De verschuiving in het type aanvragen lijkt ook gepaard te gaan met een verschuiving in de grondslag van het tekort. In eerdere tranches werd een substantieel deel van het tekort in de grondexploitaties van grote en complexe gebiedsontwikkelingen veroorzaakt door bijzondere maatregelen (uitplaatsing van huidige functies, grondsaneringen, etc.). In de kleinschalige projecten zijn dit soort investeringen minder substantieel, maar is nog steeds een bijdrage nodig om een betaalbaar woningbouwprogramma te realiseren.

In kwalitatieve zin lijken aanvragende gemeenten meer aandacht te besteden aan regionale opgaven zoals klimaatadaptatie. De voorziene maatregelen zijn steeds beter en gedetailleerder beschreven, wat de commissie vertrouwen geeft in de daadwerkelijke uitvoering. De gebundelde projecten in de kleinere kernen hebben vaak minder woningen, maar de impact op de leefomgeving in een kleinere kern is vaak erg groot. Dat geldt ook voor projecten in gebieden die zijn geduïd als Stedelijk Focusgebied. Een woningbouwproject geeft daar een bredere kwaliteitsimpuls aan de leefomgeving dan alleen het toevoegen van nieuwe woningen.

Ten aanzien van het betaalbare woningbouwprogramma ziet de Toetsingscommissie een toename in de hoeveelheid betaalbare koopwoningen. Het merendeel van de gemeenten spant zich in om ook op de lange termijn de betaalbaarheid van dit type woning te borgen. Ook constateert de commissie dat de rol van woningcorporaties belangrijk blijft. De commissieleden maken zich zorgen of de investeringsmogelijkheden voor corporaties voldoende op peil blijven om de gestelde termijnen van startbouw te behalen. Als laatste ziet de commissie dat het middenhuursegment onder druk staat. Dit hangt waarschijnlijk samen met de huidige regelgeving, die het rendement onder druk zet voor alle partijen, ook voor woningcorporaties.

Samengevat resultaat

Van de 42 aanvragen heeft de commissie 28 aanvragen positief beoordeeld. De commissie is tevreden met het ambitieniveau van de aanvragen en benadrukt blij te zijn met de samenwerking tussen marktpartijen woningcorporaties en gemeenten. In totaal tellen de bijdragen aan positief beoordeelde projectlocaties op tot 107 miljoen euro exclusief btw. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van 19.635 woningen, waarvan 68% betaalbaar. In de onderstaande tabel staat welke gemeente voor welk project een positief advies krijgt, op volgorde van score (inclusief urgentiescore).

Gemeente	Projectnaam
Den Haag	MeLeCo/Denekampstraat
Westland	Transformatiegebied Wateringen-Noord
Waalwijk	Gebiedsontwikkeling De Els e.o.
Stichtse Vecht	Planetenbaan
West Betuwe	De Plantage - projectgebied De Woongaard
Kampen	Reevedelta Oost
Arnhem	Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg
Nieuwegein	City Nieuwegein
Oss	Raadhuislaan-Zuid

Gemeente (vervolg)	Projectnaam
Delft	Stationsgebied Delft Campus
Rotterdam	De Kaai
Vijfheerenlanden	Broekgraaf Noord
Zutphen	Afronding Noorderhaven: De Kleine Linie & Veld 18
Smallingerland	Ontwikkelstrategie
Delft	Delft West Fase 2
Rijssen-Holten	De Kol Holten
Tilburg	Westermarkt Tilburg
Epe	Woningbouw 't Slath
Noardeast-Fryslân	Prinslocatie Dokkum
Zwolle	Oosterenk
Berkelland	RuNeBo Berkelland
Enschede	Binden van talent Enschede
Moerdijk	Zevenbergen Oost
Súdwest-Fryslân	Woonregio Súdwest-Fryslân
Stadsregio Parkstad	Versnelling woningbouwprojecten Parkstad
Enschede	Cromhoff
Hoogeveen	Stationsgebied en centrum Hoogeveen
Kapelle	Zuidhoek 4

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, maar ook wel eens omdat ingediende projecten niet aan de voorwaarden voor een bijdrage uit deze regeling bleken te voldoen. Bij 2 projecten was de omissie duidelijk en oplosbaar en is de aanvraag voorzien van een positief advies, onder voorbehoud dat de omissie wordt opgelost.

De commissie ziet potentie in het merendeel van de afgewezen aanvragen, omdat het type project wel past binnen de doelstelling van de regeling Woningbouwimpuls. Ze moedigt deze niet gehonoreerde aanvragen dan ook aan om zich in te zetten voor een hernieuwde aanvraag in de volgende tranche. De commissie vertrouwt erop dat de minister erop toeziet dat deze aanvragen passende begeleiding krijgen.

Vooruitkijkend naar het vervolg

De voorgaande tranches laten zien dat het gemeenten vaak lukt om in een volgende tranche de aanvraag gehonoreerd te krijgen. Gemeenten kunnen de tijd tussen tranches goed gebruiken om de aanvraag te verbeteren, maar komen in die periode vaak niet verder in de planvorming. Dat is spijtig. De commissie adviseert daarom om vanaf de volgende tranche een correctieronde in te bouwen in het aanvraag- en beoordelingsproces, zodat het lerend effect sneller wordt beloond en een project niet onnodig wordt vertraagd.

Vooruitkijkend naar de volgende tranche is de verwachting dat de markomstandigheden verder verslechteren. Op korte termijn voorziet de toetsingscommissie daarom een toename in geprognosticeerde tekorten en onzekerheden. Dat zal het moeilijker maken om tevens rekening houdend met alle regelgeving nieuwe haalbare plannen te ontwikkelen en om plannen uit eerdere tranches conform de oorspronkelijk aanvraag te realiseren. Gebiedsontwikkelingen hebben altijd te maken met conjunctuur, waarbij programma's van eisen worden aangepast om ontwikkelingen uiteindelijk toch

haalbaar te maken. Tegelijkertijd is de noodzaak van een rijksbijdrage voor het versnellen van woningbouw bij oplopende tekorten evident.

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

Bas Kurvers
Voorzitter Toetsingscommissie Woningbouwimpuls