



De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. Mevrouw drs K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

**Toetsingscommissie
Woningbouwimpuls**

Contactpersoon

ToetsingscommissieWBI@minbzk.nl
|

Datum 11 februari 2021
Betreft Aanbieding eindadvies tweede tranche Woningbouwimpuls

Geachte mevrouw Ollongren,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u ons advies aan over de binnengekomen projectaanvragen voor de tweede tranche van de Woningbouwimpuls. Voor deze tranche heeft u 225 mln. euro beschikbaar gesteld met als doel om het versneld realiseren van meer (betaalbare) woningen in een kwalitatief goede leefomgeving te stimuleren.

In de aanvraagperiode, die liep van 26 oktober tot en met 23 november 2020 zijn in totaal 53 projectaanvragen ingediend. De Toetsingscommissie is na sluiting van het aanvraagloket begonnen met het beoordelen van deze aanvragen. Dit heeft ze met veel enthousiasme en plezier gedaan. De commissie is verheugd om te zien hoe gemeenten actief zijn met het voorbereiden van woningbouwprojecten om het huidige woningtekort te bestrijden. De commissie heeft bedachtzaam gehandeld in het beoordelingsproces met verschillende checks en balances om de zorgvuldigheid te waarborgen. 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 toetsingsproces en het resultaat.

De aanvragen

In de periode tussen de eerste en de tweede tranche van de Woningbouwimpuls heeft BZK het aanvraagproces geëvalueerd. Naar aanleiding van de evaluatie zijn er een aantal relatief bescheiden aanpassingen doorgevoerd in de aanvraagdocumentatie. De commissie ziet dat deze aanpassingen hebben geleid tot duidelijkere en beter beoordeelbare aanvragen. De commissie constateert ook dat gemeenten veel werk hebben verzet. Over het algemeen is de commissie te spreken over de gepresenteerde kwaliteit, zowel inhoudelijk als administratief. Desondanks zijn er ook in deze ronde een substantieel aantal aanvragen die nog nadere uitwerking vragen en daarom geen positief advies konden krijgen.

De commissie ziet ook dat de Woningbouwimpuls de verschillende projecten niet alleen versnelt door het beschikbaar stellen van een noodzakelijke financiële

Datum
11 februari 2021

Kenmerk

bijdrage. De aanwezigheid van de Woningbouwimpuls zorgt ook voor meer focus op gebiedsontwikkeling. Daardoor worden er sneller locaties gevonden die kans maken op een bijdrage, wat bijdraagt aan het vergroten van de totale beschikbare plancapaciteit. De beoordelingsrondes voor de impuls gelden zorgen ook voor meer urgentie, wat de besluitvorming versnelt en het draagvlak vergroot.

Samengevat resultaat

Van de 53 aanvragen heeft de commissie 30 projectaanvragen positief beoordeeld. De aard van de locaties verschilt en omvat onder meer stationslocaties, naoorlogse wijken, kantoorlocaties, winkelgebieden en verouderde bedrijventerreinen waaronder ook havengebieden. De positief beoordeelde projectaanvragen tellen op tot 226 miljoen euro. Hier komt naar verwachting circa 40 miljoen euro btw bij wat een beroep van 266 mln. euro (inclusief btw) op de Woningbouwimpuls impliceert. De commissie constateert dat het aantal positieve adviezen het beschikbare budget (225 mln. euro inclusief btw) in de tweede tranche overschrijdt. De volgende aanvragen hebben een positief advies gekregen:

1. Alphen aan den Rijn- Rijnhaven Oost Havenfront
2. Amersfoort - Hoefkwartier
3. Amstelveen - Legmeer
4. Amsterdam - IJburg 2e fase
5. Den Haag - Assumburgweg /LEVELS
6. Den Haag - De Venen
7. Den Haag - ICT Security Campus
8. Dordrecht - Spuiboulevard
9. Dronten - Hanzekwartier fase 2
10. Ede - Veluwe Poort
11. Eindhoven - District E
12. Enschede - Boulevardzone
13. Geldrop-Mierlo - Centrum Geldrop
14. Groningen - Stadshavens Groningen
15. Haarlem - Ontwikkelzone Zuidwest
16. Haarlemmermeer - Pionier-Bolsterrein
17. Harderwijk - Waterfront 3e fase
18. Heerlen - Urban Wonen Heerlen
19. Helmond - Brainport Smart District
20. Hengelo - Stationsomgeving/Hart van Zuid
21. Hilversum - Stationsomgeving
22. Leiden - Campus/Stationsgebied
23. Nijmegen - Winkelsteeg
24. Tilburg - Stappegoor
25. Woerden - Poort van Woerden
26. Zaanstad - Zaanstad Noord
27. Zoetermeer - Entree
28. Zuidplas - Gebiedsontwikkeling Middengebied
29. Zwijndrecht - Stationskwartier
30. Zwolle - Zwartewaterallee

Datum

11 februari 2021

Kenmerk

De resterende projectaanvragen hebben om diverse redenen geen positief advies gekregen. Desalniettemin constateert de commissie dat het merendeel van deze aanvragen past binnen de doelstellingen van de Woningbouwimpuls en potentie heeft. Bij sommige aanvragen ontbrak simpelweg cruciale informatie of onderbouwing in de aanvraag, waardoor het niet goed mogelijk was die aanvragen te toetsen. De Toetsingscommissie moedigt het merendeel van de niet gehonoreerde aanvragers aan om een aangepaste aanvraag in te dienen voor de derde tranche van de Woningbouwimpuls.

Al met al ziet de Toetsingscommissie nog een flink potentieel aan woningbouwprojecten die met een relatief beperkte financiële bijdrage kunnen zorgen voor het sneller en meer bouwen van betaalbare woningen. Het is de overtuiging van de commissie dat nieuwe tranches in belangrijke mate kunnen bijdragen aan het versneld verminderen van het tekort aan betaalbare woningen. Gezien de 'pijplijn' aan projecten en de urgentie, adviseert de commissie om de derde tranche op korte termijn aan te kondigen. Daarbij helpt transparantie richting de gemeenten in de voorbereiding van hun aanvragen.

Afsluitend wil de commissie langs deze weg het ambtelijk secretariaat hartelijk bedanken voor de uitstekende ondersteuning van de commissie.

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 - Het toetsingsproces

Voorafgaand aan de werkzaamheden van de commissie heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, gedurende het aanvraagtijdvak, 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. Wij hebben vastgesteld dat alle ingediende aanvragen compleet zijn.

Vervolgens heeft het (ambtelijk) secretariaat van de Toetsingscommissie de aanvraagdocumentatie verwerkt en het toetsingsproces voorbereid. Voor een tweetal elementen is gebruik gemaakt van externe expertise:

- **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 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 wijze geanalyseerd.
- **Mobiliteitsscan:** in samenwerking met het ministerie van I&W is er uit de mobiliteitspool van I&W een adviesbureau geselecteerd. Dat bureau heeft een quick scan uitgevoerd op mobiliteitsaspecten in de aanvragen. Daar waar sprake was van belangenverstrengeling, 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.

Indien een aanvraag elementen bevatte die verhelderd moesten worden om een goede afweging te kunnen maken, is desbetreffende aanvrager gevraagd om deze elementen schriftelijk toe te lichten. Door alle gemeenten op hetzelfde moment te bevragen en dezelfde reactietermijn te geven, hebben alle gemeenten dezelfde kans gekregen om toelichting te geven. Deze informatie is vervolgens verwerkt in de definitieve analyse.

Het ambtelijk secretariaat heeft de aanvraagdocumenten, de externe analyses en de additionele toelichting verwerkt in een oplegnotitie. De commissie heeft vervolgens aan de hand van de aanvraagdocumentatie, de externe analyses, en de opleggers de aanvragen beoordeeld. De commissieleden beoordeelden in eerste instantie de aanvragen individueel op de relevante criteria. 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 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.