

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

Toetsingscommissie
Woningbouwimpuls

ToetsingscommissieWBI@minbzk.nl

Datum 1 september 2020
Betreft Aanbieding eindadvies eerste tranche woningbouwimpuls

Geachte mevrouw Ollongren,

Met de woningbouwimpuls stimuleert u het versneld realiseren van meer (betaalbare) woningen voor starters en mensen met een middeninkomen in een kwalitatief goede leefomgeving. De Toetsingscommissie Woningbouwimpuls is op uw verzoek ingesteld om onafhankelijk de kwaliteit van de binnengekomen projectaanvragen te beoordelen en de conditionaliteit en additonaliteit van de inzet van de Rijksmiddelen te toetsen. Namens de Toetsingscommissie bied ik u ons advies aan rondom de binnengekomen projectaanvragen voor de eerste tranche van de woningbouwimpuls.

Dit advies is tot stand gekomen conform het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2002 en heeft betrekking op de 52 projectaanvragen die tussen 1 juli en 15 juli 2020 zijn ingediend. In deze brief informeer ik u over het toetsingsproces en het samengevat resultaat.

Het toetsingsproces

Voorafgaand aan onze werkzaamheden 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 vier 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, bij de verdeling is

- rekening gehouden met het voorkomen van eventuele belangenverstremming.
- De analisten hebben gebruik gemaakt van een vooraf opgesteld format en er heeft peerreview plaatsgevonden op de analyses. Met deze werkwijze zijn de business cases op een zo eenduidig mogelijke wijze geanalyseerd.
- Mobiliteitsscan: een mobiliteitspool bestaande uit twee adviesbureaus heeft een quickscan uitgevoerd op mobiliteitsaspecten in de aanvragen. Doel van deze analyse is bepalen 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. Ook hier zijn de aanvragen evenredig verdeeld over de bureaus en is bij de verdeling rekening gehouden met het voorkomen van eventuele belangenverstremming.

Aan de hand van de aanvraagdocumenten, de externe analyses en de verwerking daarvan door het secretariaat in oplegnotities heeft de toetsingscommissie de impulsaanvragen beoordeeld. In een aantal gevallen was er sprake van een mogelijk belang van één 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.

In een eerste sessie is geïnventariseerd of de aanvragen elementen bevatten die verhelderd moesten worden om een goede afweging te kunnen maken. Indien dit het geval was, is aan de aanvragers 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 analyses.

De aanvragen zijn vervolgens door de commissieleden individueel beoordeeld op de relevante criteria. Daarna is elke aanvraag tijdens een commissievergadering besproken, waarbij argumenten voor de individuele scores gewisseld zijn. Op basis hiervan is de commissie vervolgens tot een gezamenlijke en gemotiveerde score gekomen.

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.

Samengevat resultaat

De commissie heeft geconstateerd dat twee aanvragen niet voldoen aan de in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 genoemde voorwaarden van de woningbouwimpuls. Van de resterende vijftig projecten heeft de commissie de volgende 27 projectaanvragen positief beoordeeld:

1. Alkmaar – Overstad
2. Amsterdam - Transformatieproject Sloterdijk I Zuid
3. Breda - CrossMark 1^e fase Havenkwartier: De Strip

4. Delft – Schieoevers / Het Kabeldistrict
5. Den Haag – Dreven/Gaarden/Zichten Fase 1
6. Den Haag – Haagse Asfaltcentrale
7. Den Haag – HS kwartier
8. Deventer – Centrumschil
9. Eindhoven – Buurtschap Te Veld – Castiliëlaan
10. Eindhoven – Westveld Emmasingelkwadrant
11. Enschede – Centrumkwadraat
12. Haarlem – Europaweg
13. Harderwijk – Harderweide
14. Helmond – Centrum Noord
15. Hoorn – Poort van Hoorn
16. Leiden – Lammenschansstrip
17. Leiden – Werninkterrein
18. Nieuwegein – Mooi Rijnhuizen
19. Nijmegen – Stationsgebied
20. Rijswijk – In de Bogaard
21. Rotterdam – Feyenoord City
22. Rotterdam – Noordrand Zuiderpark
23. Schiedam – Schieveste
24. Utrecht – Merwedekanaalzone 1^e fase deelgebied 5
25. Westland – ONW Waelpolder
26. Zaanstad – Kogerveldwijk
27. Zaanstad – Zaandam Centrum

De 27 positief beoordeelde projectaanvragen tellen op tot ca. €290 mln. aan gevraagde financiële bijdragen uit de woningbouwimpuls en dragen met een gemiddelde bijdrage van € 5.690 per woning bij aan de realisatie van ruim 51 duizend woningen, waarvan ruim 32 duizend betaalbaar (ca. 64%).

De resterende projectaanvragen hebben om diverse redenen geen positief advies gekregen. De commissie constateert desalniettemin dat het merendeel van deze aanvragen goed aansluit bij de doelstellingen van de woningbouwimpuls en potentie heeft, maar dat cruciale informatie of onderbouwing ontbrak in de aanvraag. De Toetsingscommissie moedigt deze aanvragers aan om met een extra tijdsinspanning en goede begeleiding alsnog tot een kwalitatief goede aanvraag voor de tweede tranche van de woningbouwimpuls te komen.

Vooruitkijkend naar de tweede tranche wil ik u ook meegeven dat de commissie graag meedenkt over de in te vullen aanvraagdocumentatie. De commissie schat in dat met relatief kleine aanpassingen een verbeterslag gemaakt kan worden, zodat het voor de aanvrager duidelijker wordt wat verwacht wordt, en de commissie met minder toelichtende vragen een eenduidig beeld over het project kan vormen.

Kenmerk

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

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

Marika Bonhof
Voorzitter Toetsingscommissie Woningbouwimpuls