



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 vestedelingsopgave 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

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.

**Datum**  
17 november 2022

**Kenmerk**

<b>Gemeente</b>	<b>Projectnaam</b>
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

## **Bijlage II - Positieve adviezen vierde tranche Woningbouwimpuls**

### **Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022**

**Betreft:** Amsterdam, Hamerkwartier

#### **Omschrijving van het project**

Hamerkwartier is een bedrijventerrein in Amsterdam Noord met overwegend bedrijvigheid en kantoorruimten. Om 4.121 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om hindergevende activiteiten uit de haven te verplaatsen en op grote schaal groene openbare ruimte te realiseren.

#### **Kerngegevens projectaanvraag**

Publiek financieel tekort	€ 33.687.845
Gevraagde bijdrage	€ 10.416.802
Aantal woningen	4.121
Waarvan betaalbaar	71%

#### **Overwegingen**

De aanvraag van Amsterdam voor het project Hamerkwartier is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

<b> criterium</b>	<b> Overweging</b>
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Wel is er sprake van een methodologische fout doordat de saneringskosten niet in de inbrengwaarde is verdisconteerd. Daarentegen compenseert de flink hoger dan de gemiddelde cofinanciering dit in voldoende maten op de gevraagde bijdrage.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn duidelijk onderbouwd en de onzekerheden worden aannemelijk geacht. Alles overwegend is de additionaliteit voldoende.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van een Woondeal, de Woonagenda en het Regionaal Actieprogramma Wonen.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel van 71% betaalbare woningen ligt rond het gemiddelde. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen is redelijk ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bediend.
	Van de verplaatsing van de gemeentehaven en mogelijke bezwaarprocedures wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. De gemeente heeft deze risico's echter in zicht en acteert daarop. Zo laat de gemeente zien dat er al met diverse (markt)partijen concrete afspraken zijn vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Daarnaast is er reeds gestart met een participatieproces. Ook is voor de eerste ontwikkelingen het bestemmingsplan al onherroepelijk. Daarmee wordt de verwachte startbouw als realistisch beschouwd. Het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is op veel punten concreet uitgewerkt. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven, zoals duurzaamheid, voorzieningen en ruimtelijke inpassing bij

	de omliggende omgeving. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is lager dan gemiddeld. De cofinanciering is hoger dan gemiddeld.
	Er is sprake van maatregelen die een positief effect hebben op de netto toevoeging van woningen in woningbouwprojecten buiten het projectgebied. Het gaat hierbij voornamelijk om latere deelgebieden van het project Hamerkwartier. Dit betreft ongeveer 2.000 woningen.

### **Advies**

De commissie is van mening dat er sprake is van een complex plan met veel uitdagingen. Zij wenst de gemeente veel succes toe met de realisatie daarvan. Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Amsterdam voor het project Hamerkwartier. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 5,8; effectiviteit een 7,4; efficiëntie een 7,0. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 10,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 7,5.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Amsterdam, Osdorp

### Omschrijving van het project

Het project Osdorp betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Osdorp is een bestaande wijk in Amsterdam met een eenzijdige en verouderde woningvoorraad, waar verdichting helpt de woningvoorraad te vernieuwen en te verbeteren. Om 1.625 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de openbare ruimte te herinrichten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 21.345.128
Gevraagde bijdrage	€ 9.122.564
Aantal woningen	1.625
Waarvan betaalbaar	76%

### Overwegingen

De aanvraag van Amsterdam voor het project Osdorp is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit de woondeal (2019) tussen Rijk en MRA. Bovendien maakt het project onderdeel uit van de provinciale samenwerkafspraken.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel van 76% betaalbare woningen is hoger dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen is redelijk ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bediend.
	De gemeente is redelijk ver in de te doorlopen planologische procedure. Hoewel de gemeente niet laat zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen, is er de onderhandeling wel gestart. Daarnaast is reeds gestart met een participatieproces, waarmee de omwonenden betrokken worden in de planuitwerking. Het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven, kansengelijkheid en duurzaamheid. De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is op sommige punten concreet uitgewerkt. Met name de opgave omtrent duurzaamheid is van meer concrete maatregelen voorzien. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning is iets hoger gemiddeld. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is ligt tussen het gemiddelde en de mediaan. De cofinanciering is hoger dan gemiddeld.
	De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Amsterdam voor het project Osdorp. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 6,0; effectiviteit een 6,3; efficiëntie een 6,3. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 10,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 7,2.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Bernheze, Weijen-West

### Omschrijving van het project

Weijen-West Het project Osdorp betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het gaat om een twee nieuwe woonwijken aan de rand van de gemeente Bernheze. Om 242 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting op te waarderen en een goede doorstroming te waarborgen bij het toenemend aantal verkeersbewegingen.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 2.442.066
Gevraagde bijdrage	€ 1.221.033
Aantal woningen	242
Waarvan betaalbaar	80%

### Overwegingen

De aanvraag van Bernheze voor het project Weijen-West is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn niet volledig duidelijk onderbouwd, maar worden wel aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel van 80% betaalbare woningen is hoger dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn redelijk ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bediend.
	Van diverse onderzochte factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. Zo laat de gemeente slechts gedeeltelijk zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen. Bovendien zijn de kaders voor het programma nog niet definitief vastgesteld en lijkt de doorlooptijd naar definitief ontwerp en de vertaling hiervan naar overeenkomsten met alle betrokkenen krap. Aan de andere kant is er in de planning wel ruimte tussen het wijzigen van het bestemmingsplan en de startbouw binnen drie jaar.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is voldoende. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven, zoals hittestress. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, onder andere vanwege de wijze van ontsluiting op de bestaande structuren.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is ligt tussen het gemiddelde en de mediaan. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.



**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Bernheze voor het project Weijen-West. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 6,4; effectiviteit een 6,5; efficiëntie een 6,4. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 6,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 6,3.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Beuningen, Winssen-Zuid

### Omschrijving van het project

Winssen-Zuid is een nieuwbouwwijk aan de rand van de gemeente Beuningen. Momenteel voert een agrarische functie de hoofdtoon in huidig gebruik, maar het gebied kent ook een multifunctioneel gebruik: ook woon, bedrijfsmatige en maatschappelijke functies zijn aanwezig. Om 345 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om hindergevendende activiteiten uit te plaatsen en de openbare ruimte in te richten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 1.757.218
Gevraagde bijdrage	€ 878.609
Aantal woningen	345
Waarvan betaalbaar	50%

### Overwegingen

De aanvraag van Beuningen voor het project Winssen-Zuid is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een beperkt effect op het project. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van minder dan de helft van het woningbouwprogramma onzeker. Daarentegen geldt dat er van het betaalbare woningbouwprogramma minder dan driekwart overblijft. De door de gemeente geschetste effecten zijn duidelijk onderbouwd en worden aannemelijk geacht, maar er lijken nog voldoende mogelijkheden te zijn om het tekort te dichten.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van de woondeal Arnhem-Nijmegen.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende, ondanks dat een aandeel van 50% betaalbare woningen lager is dan gemiddeld. Er zijn namelijk wel verschillende maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen en die zijn redelijk ver geconcretiseerd. Bovendien worden er specifieke doelgroepen bediend.
	Van enkele factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. Vertraging zou met name kunnen voor komen in de grondverwerving. Er zit echter voldoende ruimte tussen de wijziging van het bestemmingsplan en de startbouw. Daarmee wordt de verwachte startbouw als realistisch beschouwd. Bovendien laat de gemeente wel zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen en is reeds gestart met een participatieproces. Daarmee is het wel aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is grotendeels concreet uitgewerkt. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgave zoals circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. Ondanks dat het autogebruik naar verwachting relatief hoog ligt, wordt uit het oogpunt van mobiliteit het project positief beoordeeld.

Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning is lager dan gemiddeld. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is ook lager dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Beuningen voor het project Winssen-Zuid. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 5,8; effectiviteit een 6,8; efficiëntie een 6,6. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 7,5. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 6,7.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Enschede, Eschmarkerveld

### Omschrijving van het project

Eschmarkerveld is een nieuwbouwwijk aan de rand van de gemeente. Het plangebied is vrijwel onbebouwd en ligt tussen een woonwijk en een bedrijventerrein. Om 639 woningen te realiseren is het o.a. noodzakelijk de woonwijk goed en veilig te ontsluiten met zowel langzaamverkeersverbindingen als met ov-verbindingen, in sommige deelgebieden de grond te saneren en nieuwe openbare ruimte aan te leggen.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 6.077.622
Gevraagde bijdrage	€ 3.038.811
Aantal woningen	639
Waarvan betaalbaar	77%

### Overwegingen

De aanvraag van Enschede voor het project Eschmarkerveld is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van het hele project onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn niet helemaal duidelijk onderbouwd, maar worden in grote lijnen wel aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Zo maakt het project onderdeel uit van de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is ruim voldoende. Het aandeel van 77% betaalbare woningen is hoger dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen is ver geconcretiseerd. Ook worden specifieke doelgroepen bediend die tevens vastgelegd zijn via beleidsinstrumenten.
	De gemeente heeft vrijwel alle benodigde grond in handen en is in gesprek met partijen over de overige benodigde grondposities. Een aantal factoren zouden vertraging in startbouw kunnen opleveren zoals de (te) optimistisch geraamde ontwikkeling, de prille uitwerking van de woningbouwplannen en het gebrek aan concrete overeenkomsten. Er is wel reeds gestart met het participatieproces met omwonenden. Alles overwegend wordt de verwachte startbouw als deels realistisch beschouwd.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is op veel punten concreet uitgewerkt. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgave. Bijvoorbeeld door op integrale wijze invulling te geven aan de beheersing van klimaatveranderingen. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, onder andere vanwege de realisatie van aantrekkelijke loop- en fietsroutes, inclusief een goede ontsluiting richting nabijgelegen voorzieningen.

Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is lager dan gemiddeld. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is lager dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	Er is sprake van maatregelen die een positief effect hebben op woningbouwprojecten buiten het projectgebied. Deze impact betreft het aanleggen van een regionaal fietsnetwerk waardoor ook in de toekomst te ontwikkelen woningbouw aan de oostkant van Enschede goed ontsloten is.

### **Advies**

De commissie is in navolging van de analisten van mening dat er sprake is van een adequate aanvraag en complimenteert de gemeente dan ook daarmee. Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Enschede voor het project Eschmarkerveld. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 8,3; effectiviteit een 7,5; efficiëntie een 7,5. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 3,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 6,6.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Haarlem, Zijlweg

### Omschrijving van het project

Zijlweg betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het zijn twee deelgebieden aan de rand het centrum met overwegend bedrijfsmatige functies. Om 617 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting te verbeteren. Met name het inpassen van een langzaamverkeersnetwerk, zorgt voor een betere verbinding.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 6.158.328
Gevraagde bijdrage	€ 3.079.164
Aantal woningen	617
Waarvan betaalbaar	59%

### Overwegingen

De aanvraag van Haarlem voor het project Zijlweg is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken en wordt genoemd als prioritair woningbouwproject van de provincie.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel van 59% betaalbare woningen is net iets lager dan gemiddeld, maar de maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn redelijk ver geconcretiseerd. Ook worden er specifieke doelgroepen bediend.
	Het plan van de gemeente Haarlem is nog erg abstract, wat weinig vertrouwen geeft in het halen van een tijdige startbouw. Ook het aantal woningen is nog niet duidelijk. Daarmee wordt de verwachte startbouw (2025) alsmede startbouw binnen drie jaar als niet realistisch beschouwd.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is op hoofdlijnen uitgewerkt. In het ontwerp wordt aandacht besteed aan diverse lokale opgaven, waarbij vooralsnog de ruimtelijke inpassing binnen de omgeving het meest is uitgewerkt. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, onder andere omdat het verwachte mobiliteitsprofiel is net zo gemêleerd als het aanbod en sluit daarmee goed aan op de ambities van het rijk.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning ligt tussen het gemiddelde en de mediaan. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is hoger dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	Er is sprake van maatregelen die een positief effect hebben op woningbouwprojecten buiten het projectgebied. Deze impact betreft voornamelijk de aanleg van de Zijlweg.

**Advies**

De commissie is in navolging van de analisten van mening dat er sprake is van een gedegen aanvraag. Wel zijn er zorgen over het behalen van de tijdige startbouw, maar geeft de gemeente het voordeel van de twijfel. Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Haarlem voor het project Zijlweg. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 7,7; effectiviteit een 6,7; efficiëntie een 6,3. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 10,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 7,7.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Hengelo, Binnenstad Hengelo

### Omschrijving van het project

Binnenstad Hengelo betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het gaat om het winkelgebied van Hengelo met daarin ook diverse andere functies zoals wonen. Om 557 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om een inpandige fietsparkeeroplossing te creëren en de openbare ruimte in te richten die past bij een woonomgeving.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 7.047.127
Gevraagde bijdrage	€ 3.523.563
Aantal woningen	557
Waarvan betaalbaar	82%

### Overwegingen

De aanvraag van Hengelo voor het project Binnenstad Hengelo is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van de woondeals zoals die door de provincie namens de gemeenten worden gesloten met het Rijk en de ontwikkeling van de Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE).
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel van 82% betaalbare woningen is hoger dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn echter nog niet ver geconcretiseerd. Wel worden er specifieke doelgroepen bediend.
	Van weinig factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. Daarmee wordt de verwachte startbouw als realistisch beschouwd. Wel is het grootste deelplan binnen de aanvraag het minst concreet, wat risico's op uitloop bij startbouw van de laatste woningen met zich meebrengt.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is op enkele punten concreet uitgewerkt, maar blijft in algemeen op hoofdlijnen. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan de lokale opgave omtrent stadsvernieuwing van het centrum. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, omdat het project gebruik maakt van bestaand openbaar vervoersvoorziening en het STOMP-principe wordt toepast.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning is hoger dan gemiddeld. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning ligt tussen de mediaan en het gemiddelde. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.



De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Hengelo voor het project Binnenstad Hengelo. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 7,2; effectiviteit een 6,6; efficiëntie een 6,5. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 8,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 5,9.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Hoeksche Waard, Stougjesdijk-Oost, fase 1

### Omschrijving van het project

Stougjesdijk-Oost, fase 1 is een nieuwbouwwijk aan de rand van de gemeente met momenteel overwegend een agrarische functie. Om 1.491 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting te en de openbare ruimte in te richten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 13.681.278
Gevraagde bijdrage	€ 6.840.639
Aantal woningen	1.491
Waarvan betaalbaar	74%

### Overwegingen

De aanvraag van Hoeksche Waard voor het project Stougjesdijk-Oost, fase 1 is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een beperkt effect op het woningbouwprogramma. De ontwikkeling kan wel doorgaan, maar met een lager ontwikkeltempo en met minder betaalbare woningen. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken, zoals de verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland 2021-2040.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel van 82% betaalbare woningen is hoger dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen evenals de beoogde doelgroepen voor het plan zijn echter in mindere mate geconcretiseerd.
	Er dienen wel nog veel planologische procedures worden opgestart, maar van weinig factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. Zo zijn de gemaakte afspraken met marktpartijen nog niet definitief, maar wel ver uitgewerkt. Het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is op enkele punten concreet uitgewerkt. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven, zoals de ruimtelijke inpassing bij de omgeving, groen en klimaatadaptatie. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, omdat het mobiliteitsconcept passend is en de impact op de bestaande mobiliteitsnetwerken niet significant is.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is lager dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	Er is sprake van maatregelen die een positief effect hebben op de netto toevoeging van woningen buiten. Deze impact heeft betrekking tot de vervolgfase van de gebiedsontwikkeling na 2032.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Hoeksche Waard voor het project Stougjesdijk-Oost, fase 1. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 6,0; effectiviteit een 7,9; efficiëntie een 7,0. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 6,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 6,7.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Hof van Twente, Op Stoom

### Omschrijving van het project

Op Stoom betreft de (her)ontwikkeling van een oud fabrieksterrein met rondom weilanden. Om 310 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de door de oude bedrijvigheden vervuilde gronden te saneren. Bovendien dient de openbare ruimte van voldoende kwaliteit te worden ingericht.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 3.590.600
Gevraagde bijdrage	€ 1.795.300
Aantal woningen	310
Waarvan betaalbaar	60%

### Overwegingen

De aanvraag van Hof van Twente voor het project Op Stoom is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een beperkt effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan minder dan de helft van het betaalbare programma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het regionaal belang van dit project is duidelijk onderbouwd. Het project is een regionaal sleutelproject in de Woonagenda van Overijssel.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel van 60% betaalbare woningen ligt rond het gemiddelde. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn redelijk ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bediend.
	Van weinig factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. Het plan is al redelijk gedetailleerd uitgewerkt en de gemeente is 100% grondeigenaar. Daarnaast laat de gemeente zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen en is het plangebied logisch opgedeeld in drie fases om snel te kunnen starten met de 1e fase. Ook is de gemeente al gestart met een participatieproces. Dit leidt ertoe dat het aannemelijk wordt geacht dat de bouw van de eerste woningen binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is voldoende. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan enkele lokale opgaven, zoals groenvoorzieningen en waterbeheersing. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, onder andere vanwege de autoluwe opzet en dat de gemeente prioriteit geeft aan fiets en voetganger.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is hoger dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Hof van Twente voor het project Op Stoom. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 6,0; effectiviteit een 7,8; efficiëntie een 6,6. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 3,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 5,8. Mede door urgentie score komt het eindcijfer wat laag uit, maar de commissie is echter van oordeel dat het de moeite waard is dat het project gerealiseerd wordt en wenst de gemeente daarbij veel succes.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Leeuwarden, De Fellingen

### Omschrijving van het project

De Fellingen is een nieuwe woonwijk aan de rand van de stad. Momenteel heeft het gebied een agrarisch bestemming en ligt er aan de rand een LPG-vulpuntstation. Om 665 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om het LPG-vulpuntstation te verplaatsen en de relevante infrastructuur aan te leggen.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 7.099.995
Gevraagde bijdrage	€ 3.549.998
Aantal woningen	655
Waarvan betaalbaar	79%

### Overwegingen

De aanvraag van Leeuwarden voor het project De Fellingen is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een beperkt effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van minder dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het regionaal belang van dit project is duidelijk onderbouwd. Het project maakt o.a. onderdeel uit van woningbouwafspraken met de provincie.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel van 79% betaalbare woningen is hoger dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn redelijk ver geconcretiseerd zijn. De specifieke doelgroepen die bediend worden zijn nog niet ver geconcretiseerd en het is onduidelijk of hier beleidsinstrumenten voor worden gebruikt.
	Van weinig factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. De aankoop van een LPG-vulpuntstation kan nog moeilijkheden veroorzaken, maar is slechts voor een deel van de ontwikkeling randvoorwaardelijk. Er is hiernaast reeds gestart met een participatieproces. De verwachte startbouw wordt als realistisch beschouwd het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is voldoende. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven zoals natuurinclusiviteit en groene ruimte en klimaatadaptatie en waterbeheersing. Kwaliteitsteam ingesteld voor borging ruimtelijke kwaliteit.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning ligt tussen de mediaan en het gemiddelde. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is hoger dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	Er is wel sprake van maatregelen die een positief effect hebben op woningbouwprojecten buiten het projectgebied. Het betreft de aanleg van

fietsverbindingen en bruggen, die bijdragen aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Leeuwarden voor het project De Fellingen. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 6,0; effectiviteit een 7,5; efficiëntie een 6,5. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 3,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 5,7.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Meppel, Transformatiegebied Noordpoort

### Omschrijving van het project

Transformatieproject Noordpoort is een monotoon, verouderd bedrijventerrein. De locatie ligt langs de Drentse Hoofdvaart en het doel is om dit gebied te ontwikkelen tot een waterrijk, gemengd gebied voor wonen, werken en recreatie. Om 972 woningen te realiseren, is het (o.a.) noodzakelijk om de bodem te saneren, enkele bedrijven met hindercontouren te verplaatsen.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 11.754.874
Gevraagde bijdrage	€ 5.854.874
Aantal woningen	972
Waarvan betaalbaar	52%

### Overwegingen

De aanvraag van Meppel voor het project Transformatiegebied Noordpoort is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn niet duidelijk onderbouwd, maar worden in grote lijnen wel aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken zoals de nog te sluiten woondeal tussen de provincie en de regio Zuidwest- en Midden-Drenthe.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende, ondanks dat een aandeel van 52% betaalbare woningen lager is dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn wel redelijk ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bediend.
	Van weinig onderdelen wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. Het zuidelijk deelgebied lijkt minder ver uitgewerkt. Daar is ook sprak van meer versnipperd bezit. Daarbij dienen nog bedrijven worden uitgeplaatst en is de gemeente erg afhankelijk van marktinitiatieven. Voor het noordelijk deelgebied (de start van de ontwikkeling) is echter al een anterieure overeenkomst gesloten met de scheepswerf. Daarmee wordt de verwachte startbouw als realistisch beschouwd en is het aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is voldoende. De gemeente werkt met integraalafwegingskader dat zorgt voor aandacht en betrokkenheid bij initiatiefnemers voor lokale opgaven zoals klimaatadaptatie en duurzaamheid. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, onder andere vanwege de maatregelen die worden genomen om het toenemende autoverkeer te beperken.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is hoger dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.



De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Meppel voor het project Transformatiegebied Noordpoort. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 7,9; effectiviteit een 7,6; efficiëntie een 6,0. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 4,5. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 6,5.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

Betreft : Purmerend, Waterlandkwartier fase 1a

### Omschrijving van het project

Waterlandkwartier betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het gaat om het stationsgebied van Purmerend waar nu diverse functies zijn gevestigd, zoals kantoren, voorzieningen en woningen. Het doel is om dit gebied te ontwikkelen tot een woonmilieu met een hoge dichtheid, kantoren en een levendige plint. Om 576 woningen te realiseren, is het noodzakelijk te investeren een hoogwaardige openbare ruimte en het aanleggen van een mobiliteitshub.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 10.302.070
Gevraagde bijdrage	€ 5.151.035
Aantal woningen	576
Waarvan betaalbaar	66%

### Overwegingen

De aanvraag van Purmerend voor het project Waterlandkwartier fase 1a is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van ongeveer de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn niet volledig helder onderbouwd, maar worden wel aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken, zoals het programma Bereikbare Steden en de Woondeal MRA.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is ruim voldoende. Het aandeel van 66% betaalbare woningen ligt rond het gemiddelde. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn ver geconcretiseerd. Ook worden specifieke doelgroepen bediend die tevens vastgelegd zijn via gemeentelijke instrumenten.
	Van weinig factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. De gemeente laat zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen zoals de gesloten anterieure overeenkomst met een private partij en de intentieverklaring met Heijmans. Er is hiernaast reeds gestart met een participatieproces. Het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is ruim voldoende. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven, zoals meer ruimte voor recreatie en groen in de openbare ruimte en woningen die passen bij de behoefte uit Purmerend. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, onder andere vanwege de inpassing in de door de regio gewenste polycentrische verstedelijking in de Metropoolregio Amsterdam.

Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is hoger dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	Er is sprake van maatregelen die bijdragen aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied. Dit betreft het verbeteren van infrastructurele ontsluiting, die ten gunste komt van gebieden buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Purmerend voor het project Waterlandkwartier fase 1a. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 7,5; effectiviteit een 7,8; efficiëntie een 5,8. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 10,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 7,8.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Rijswijk, Havenkwartier

### Omschrijving van het project

Havenkwartier betreft de (her)ontwikkeling van een bedrijventerrein met veel leegstaande kantoren. Om 1.555 woningen te realiseren, zijn er verschillende maatregelen noodzakelijk. Zo is er noodzakelijk om infrastructurele ingrepen uit te voeren om de mobiliteitstransitie te verwerklijken en de openbare ruimte natuurinclusief ingericht worden.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 7.049.237
Gevraagde bijdrage	€ 3.524.619
Aantal woningen	1.555
Waarvan betaalbaar	59%

### Overwegingen

De aanvraag van Rijswijk voor het project Havenkwartier is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een beperkt effect op het woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls kan het project naar verwachting gewoon doorgaan, maar wel met een fikse vertraging. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Zo maakt het project o.a. onderdeel uit van de overeengekomen ambitie van de verstedelijkingsalliantie, die met het Rijk een akkoord heeft gesloten over de bouw van 200.000 woningen.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is niet voldoende. Het aandeel van 59% betaalbare woningen is lager dan gemiddeld en de maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn niet concreet. Datzelfde geldt voor de mate waarin specifieke doelgroepen bediend.
	Van het planologische proces wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kan opleveren. Er zit namelijk nagenoeg geen ruimte tussen de wijziging van het bestemmingsplan en de startbouw. Er is echter wel ruimte voor uitloop in de eis van startbouw binnen 3 jaar en is het wel aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is voldoende. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven zoals klimaatadaptatie en waterbeheersing en duurzaamheid. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project overwegend positief beoordeeld, hoewel een hoge parkeernorm geeft ruimte aan een hoge tripgeneratie per auto.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is lager dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Per saldo is er sprake van een gedegen aanvraag en de Commissie complimenteert de gemeente dan ook daarmee. Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Rijswijk voor het project Havenkwartier. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 7,5; effectiviteit een 6,2; efficiëntie een 6,8. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 10,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 7,6.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Rotterdam, Gebiedsontwikkeling M4H - fase 1 Merwehaven

### Omschrijving van het project

Gebiedsontwikkeling M4H - fase 1 Merwehaven haven- en industriegebied, dat grotendeels nog als dusdanig functioneert. Om 2.529 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om middels diverse infrastructurele ingrepen de wijk beter te ontsluiten. Bovendien dient er een bedrijf uitgeplaatst te worden en de openbare ruimte ingericht te worden passend bij een woonbestemming.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 26.055.340
Gevraagde bijdrage	€11.005.347
Aantal woningen	2.529
Waarvan betaalbaar	60%

### Overwegingen

De aanvraag van Rotterdam voor het project Gebiedsontwikkeling M4H - fase 1 Merwehaven is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een beperkt effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma, maar met name op de ontwikkelsnelheid. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van minder dan de helft van het woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en de worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het gebied is o.a. als verstedelijkingslocatie opgenomen in de Woondeal Zuidelijke randstad.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is ruim voldoende. Het aandeel betaalbare woningen is met 60% gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bedient die tevens vastgelegd zijn via beleidsinstrumenten.
	Van weinig factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. De gemeente laat niet zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met marktpartijen, maar omwonenden en andere belanghebbenden betrokken zijn wel al betrokken middels een participatieproces. De ontwikkelende partijen worden middels tenderprocedures geselecteerd. De gemeenten bepaalt hiermee het tempo van de te ontwikkelen velden. Daarmee wordt de verwachte startbouw als realistisch beschouwd en is het aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is ruim voldoende. In het ontwerp wordt onder meer veel aandacht besteed aan lokale opgaven zoals sociale aspecten en leefbaarheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie en waterbeheersing. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning is lager dan gemiddeld. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning ligt tussen de mediaan en het gemiddelde. De cofinanciering is hoger dan gemiddeld.

De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Rotterdam voor het project Gebiedsontwikkeling M4H - fase 1 Merwehaven. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 7,3; effectiviteit een 8,0; efficiëntie een 7,8. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 8,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 7,8. De commissie is overigens van mening dat er sprake is van een uitdagend plan en wenst de gemeente veel succes toe bij de uitvoering van de plannen.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Stichtse Vecht, Het Kwadrant

### Omschrijving van het project

Het Kwadrant is een oude kantorenlocatie met o.a. (deels leegstaande) bedrijfspanden. Om 500 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de locatie aan te takken op het openbaar vervoer- en fietsnetwerk. Daarnaast zijn er, voor een leefbare invulling van het gebied, geluidmaatregelen benodigd langs de (afslag van) de N230 en ingrepen in de openbare ruimte.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 1.612.883
Gevraagde bijdrage	€ 806.441
Aantal woningen	500
Waarvan betaalbaar	75%

### Overwegingen

De aanvraag van Stichtse Vecht voor het project Het Kwadrant is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een beperkt effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van minder dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn niet onderbouwd, waardoor de aannemelijkheid niet geverifieerd kan worden.
	Het regionaal belang van dit project is duidelijk onderbouwd. Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel betaalbare woningen ligt met 75% boven het gemiddelde, de maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn redelijk ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bediend.
	De gemeente laat zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen. Zo is er overeenstemming over de hoogte van kostenverhaal en wordt het stedenbouwkundig plan gezamenlijk uitgewerkt. Er is hiernaast reeds gestart met een participatieproces. Van de planologische procedure wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. Alles overwegend is het aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is voldoende. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven zoals duurzaamheid en natuurinclusiviteit en groene ruimte. De uitwerking in de aanvraag is op hoofdlijnen. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, maar het extra autoverkeer op het hoofdwegennet is een zorgpunt gelet op potentiële knelpunten in de omgeving.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is een van de laagste in deze tranche. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.



**Advies**

De commissie is van mening dat er sprake is van een prima aanvraag en wil de gemeente daarmee complimenteren. Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Stichtse Vecht voor het project Het Kwadrant. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 7,4; effectiviteit een 7; efficiëntie een 8. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 9,5. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 8,0.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Texel, Project Flexwoningen Marsweg

### Omschrijving van het project

Project Flexwoningen betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het gaat om de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk aan de rand van de gemeente op twee deelgebieden die momenteel een agrarische functie hebben. Om 222 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de openbare ruimte te herinrichten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 2.362.514
Gevraagde bijdrage	€ 1.181.257
Aantal woningen	222
Waarvan betaalbaar	100%

### Overwegingen

De aanvraag van Texel voor het project Project Flexwoningen Marsweg is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van bijna de helft van het woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het regionaal belang van dit project is voldoende onderbouwd. Het project maakt o.a. onderdeel uit van regionale afspraken met de andere Noord-Hollands koptgemeenten.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is boven gemiddeld. Het aandeel betaalbare woningen is met 100% betaalbare woningen hoger dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn helder onderbouwd. Ook worden specifieke doelgroepen bediend, wat tevens privaatrechtelijk worden vastgelegd.
	Van weinig facetten in de planontwikkeling wordt verwacht dat die een obstakel vormen naar een tijdige startbouw van de woningen. Dit onder meer vanwege reeds vastgelegde afspraken, wijziging bestemmingsplan op korte termijn en een reeds lopend communicatietraject. Daarnaast ligt het bouwtempo hoger vanwege de tijdelijke woningen die gerealiseerd worden. Het enige grote obstakel is wanneer de provincie niet akkoord gaat met tijdelijke woningbouw op BPL-grond (deelgebied B). Om dit risico te beheersen heeft de gemeente een potentieel deelgebied C aangewezen. Alles overwegend is het aannemelijk dat de bouw van de eerste woningen start binnen drie jaar.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is redelijk. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgave, klimaatadaptief bouwen.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning ligt rond het gemiddelde. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is lager dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.

De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Texel voor het project Project Flexwoningen Marsweg. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 8,0; effectiviteit een 8,3; efficiëntie een 7,5. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 4,5. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 7,1.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft** Venlo, Kazerne Kwartier

### Omschrijving van het project

Kazerne Kwartier is een herontwikkeling van een voormalig kazerneterrein in de nabijheid van de binnenstad van Venlo, tot een gemengd stedelijk woongebied (woningen, bedrijvigheid, voorzieningen). Om 602 woningen te realiseren, is het onder andere noodzakelijk om de verbindingen tussen het projectgebied en de binnenstad van Venlo te verbeteren, de bodem te saneren en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte in te richten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 10.012.415
Gevraagde bijdrage	€ 3.012.415
Aantal woningen	602
Waarvan betaalbaar	66%

### Overwegingen

De aanvraag van Venlo voor het project Kazerne Kwartier is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project sluit aan bij de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en is regionaal afgestemd in het bestuurlijk overleg Wonen.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het een aandeel van 66% betaalbare woningen ligt rond het gemiddelde. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn redelijk ver geconcretiseerd. Er worden echter nog geen specifieke doelgroepen bediend.
	Van weinig factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. De gemeente laat zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen. Er zijn intentieovereenkomsten gesloten met drie ontwikkelende partijen en er is overeenstemming omtrent het programma. Er is hiernaast reeds gestart met een participatieproces. Daarmee wordt de verwachte startbouw als realistisch beschouwd en het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is voldoende. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgave, zoals klimaatadaptatie en het behouden van cultuurhistorische waarden. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, onder andere vanwege de inzet op duurzame vervoerswijze.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning ligt tussen het gemiddelde en de mediaan. De cofinanciering is hoger dan gemiddeld.

De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

In navolging van de analisten is de commissie van mening dat er sprake is van een prima businesscase en wenst de gemeente veel succes toe met de realisatie van de plannen. Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Venlo voor het project Kazerne Kwartier. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 8,0; effectiviteit een 7,8; efficiëntie een 7,3. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 4,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 6,8.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Vlaardingen, Rivierzone

### Omschrijving van het project

Rivierzone Vlaardingen betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het gaat om verschillende gebieden in Vlaardingen, zoals een oud havengebied en bestaand stedelijk gebied met bedrijven, kantoren en woningen. De laatste decennia is het gebruik van deze oude havengebieden en bedrijfslocaties aanzienlijk minder intensief geworden. Om 2.587 woningen te realiseren, is het noodzakelijk (o.a.) om de hoofdontsluitingsweg te optimaliseren voor de toevoeging van de woningen. Daarnaast is het noodzakelijk om een walstroom aan te leggen zodat het hindergeluid van schepen wordt verminderd en de openbare ruimte geschikt te maken voor het wonen.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 11.835.441
Gevraagde bijdrage	€ 5.917.720
Aantal woningen	2.587
Waarvan betaalbaar	56%

### Overwegingen

De aanvraag van Vlaardingen voor het project Rivierzone is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls gaat het project volgens de gemeente niet door. De door de gemeente geschetste effecten zijn echter niet duidelijk onderbouwd, en kunnen daardoor lastig geverifieerd worden.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van een regionale verstedelijkingsstrategie rondom de bestaande metrolijn. Rond deze lijn wordt een regionale aanpak uitgevoerd op het terrein van wonen, werken, mobiliteit en recreatie.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende, ondanks dat een aandeel van 56% betaalbaar lager is dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn wel redelijk ver geconcretiseerd. Bovendien worden er specifieke doelgroepen bediend.
	De gemeente laat ook zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen. Met een aantal welwillende eigenaren van opstallen op erfpachtgronden dienen nog overeenkomsten worden gesloten. Er is hiernaast reeds gestart met een participatieproces. Van de uitvoering van maatregelen tegen hoog water wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren, maar de verwachte startbouw wordt nog steeds als realistisch beschouwd. Het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is ruim voldoende. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgaven zoals klimaatadaptatie en waterbeheersing en sociale aspecten en leefbaarheid. De uitwerking is op bepaalde punten concreet. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project positief beoordeeld, onder andere vanwege de goede OV-

	bereikbaarheid waarbij een palet aan maatregelen wordt beoogd om duurzame mobiliteit te stimuleren en de autoafhankelijkheid te beperken.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning is lager dan gemiddeld. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning lager dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.
	De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

### **Advies**

De commissie is van mening dat er sprake is van een complex plan met veel uitdagingen. Zij wenst de gemeente veel succes toe met de realisatie daarvan. Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Vlaardingen voor project Rivierzone. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 6,3; effectiviteit een 7,3; efficiëntie een 7,1. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 8,0. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 7,2.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** Wijchen, Wijchen-West

### Omschrijving van het project

Wijchen-West is een woonwijk aan de rand van de stad met een agrarische, groene en recreatieve bestemming. Om 1.300 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting te verbeteren, hinderactiviteiten te verplaatsen en de openbare ruimte te herinrichten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 7.247.545
Gevraagde bijdrage	€ 3.626.772
Aantal woningen	1.300
Waarvan betaalbaar	55%

### Overwegingen

De aanvraag van Wijchen voor het project Wijchen-West is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van minder dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van de samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende, ondanks dat een aandeel van 55% betaalbare woningen lager is dan gemiddeld. De maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn namelijk wel redelijk ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bediend.
	Van weinig factoren wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. De gemeente laat zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen. Zo is er een intentieverklaring en kostenverdeelovereenkomst getekend met alle betrokken partijen en een convenant getekend met een woningcorporatie. Er is hiernaast wel reeds gestart met een participatieproces. Daarmee wordt de verwachte startbouw als realistisch beschouwd. Het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.
	De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is redelijk. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgave zoals duurzaamheid en natuurinclusiviteit en groene ruimte. Uit het oogpunt van mobiliteit wordt het project niet positief beoordeeld, onder andere vanwege de excentrieke ligging en een autogericht mobiliteitsprofiel. Dat resulteert mogelijk in een ongunstige verhouding tussen de gerealiseerde bijdrage aan de woningbouwopgave en toenemende belasting van rijksinfrastructuur waarbij diverse knelpunten worden voorzien op met name de A50.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is lager dan gemiddeld. De cofinanciering is conform het minimale vereiste.



De maatregelen in dit project dragen niet bij aan de netto toevoeging van woningen buiten het plangebied.

**Advies**

Geleid door bovenstaande overwegingen adviseert de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls positief over de aanvraag van Wijchen voor het project Wijchen-West. Cijfermatig vertaalt het advies zich als volgt: noodzaak een 5,8; effectiviteit een 6,5; efficiëntie een 7,0. De vastgestelde score op urgentie bedraagt een 5,5. Bij weging van 25% op elk van de criteria resulteert een totaalscore van 6,2.

## **Bijlage III - Negatieve adviezen vierde tranche Woningbouwimpuls**

### **Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022**

**Betreft:** 5.1.2.i

#### **Omschrijving van het project**

Het project 5.1.2.i betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het gaat om de (her)ontwikkeling van meerdere woonbuurten in een bestaand stadsdeel. Om 5.1.2.i woningen te realiseren zijn er verschillende maatregelen noodzakelijk, zoals het uitplaatsen van diverse functies en de (her)inrichting van de openbare ruimte.

#### **Kerngegevens projectaanvraag**

Publiek financieel tekort	5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

#### **Overwegingen**

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

<b>Criterium</b>	<b>Overweging</b>
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Doordat er een significant verschil is tussen de in de aanvraag gehanteerde kosten en de kosten in de taxatie, is het gepresenteerde tekort niet te valideren. Daarmee scoort de aanvraag onvoldoende op het criterium noodzaak.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn overwegend duidelijk onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Met het project wordt invulling gegeven aan de Woonagenda provincie 5.1.2.i en het 5.1.2.i (5.1.2.i) dat de provincie heeft opgesteld met de Metropoolregio Amsterdam.

#### **Advies**

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

Betreft 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het project bestaat uit twee deelgebieden in een bestaande Woonwijk in 5.1.2.i. Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de bestaande woningen te slopen en in hogere dichtheid nieuwe woningen te realiseren. De ingrepen in de openbare ruimte zijn vanuit de MER randvoorwaardelijk wanneer er op deze locatie een hogere dichtheid wordt gerealiseerd.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	€ 5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Onder meer de toepassing van de principes voor de profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria) is onvoldoende aangetoond en de onderbouwing over de macro-aftopping te summier. Dat zorgt ervoor dat het gepresenteerde tekort niet kan worden gevalideerd.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van volledige project onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn niet voldoende duidelijk onderbouwd, waardoor het niet mogelijk is de aannemelijkheid te verifiëren.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van de woondeal 5.1.2.i en wordt in samenhang uitgewerkt met de sociaaleconomische en ruimtelijk-fysieke aanpak van het gebied.

### Advies

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i een nieuwbouwwijk aan de rand van de gemeente met een agrarische functie. Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting te verbeteren en openbare ruimte aan te leggen.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Onder meer de toepassing van de principes voor de profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria) is onvoldoende aangetoond en de opbrengsten uit het kostenverhaal zijn onvoldoende onderbouwd. Dat zorgt ervoor dat het gepresenteerde tekort niet kan worden gevalideerd.
	De bijdrage heeft volgens de gemeente een behoorlijk effect op het woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het hele plan onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn echter niet duidelijk onderbouwd. Daardoor is de aannemelijkheid van de effecten lastig te verifiëren.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van het 5.1.2.i 5.1.2.i.

### Advies

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i betreft een nieuwe woonwijk ten noordoosten van de kern Epe ligt. Huidig gebruik van het gebied is overwegend licht agrarisch. Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het noodzakelijk om infrastructurele ontsluiting te realiseren en verkeersremmende maatregelen op centrumring van kern 5.1.2.i

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	€ 5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Onder meer de hoogte van diverse grondexploitatiekosten en de inbrengwaarde zijn onvoldoende onderbouwd. Voorts lijken er nog mogelijkheden te zijn voor optimalisatie. Alles overwegend kan het gepresenteerde tekort niet worden gevalideerd.
	De heeft een behoorlijk effect op het project. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt gaat het project niet door. De door de gemeente geschetste effecten zijn echter niet duidelijk onderbouwd. Daardoor is de aannemelijkheid van de effecten lastig te verifiëren.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.

### Advies

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

Betreft: 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het gaat om het stationsgebied van 5.1.2.i en een aangrenzende spoorzone, met onder meer kantoren en een distributiecentrum. Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het noodzakelijk om een reeks aan verkeersmaatregelen uit te voeren en investeringen te doen in de openbare ruimte en in de ondergrond, waaronder het verleggen van een gasleiding.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	€ 5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterion	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Meer specifiek zijn de bovenwijkse kosten niet in mindering gebracht van de opgevoerde inbrengwaarde, zoals dat volgens de taxatie wel had moeten. Het effect van deze discontering op het tekort is significant. Aangezien de realiteit van het gepresenteerde tekort niet gevalideerd kan worden, scoort de aanvraag onvoldoende op het criterium noodzaak.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en de onzekerheden worden aannemelijk.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van de 5.1.2.i Agenda 5.1.2.i

### Advies

De Toetsingscommissie constateert dat de gemeente aan de slag is gegaan met de opmerkingen op de aanvraag uit tranche 3. Desondanks kan de commissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

Betreft: 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i is een nieuwbouwwijk aan de rand van de gemeente met een agrarische functie. Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting aan te leggen en geluidsschermen langs de spoorlijn te plaatsen.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	€ 5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Onder meer de hoogte van de grondexploitatiekosten is niet voldoende onderbouwd en het juist toepassen van principes voor de profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria) is onvoldoende aangetoond. Dit zorgt ervoor dat het gepresenteerde tekort niet kan worden gevalideerd.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van het gehele woningbouwprogramma onzeker volgens de gemeente. De door de gemeente geschetste effecten zijn slechts gedeeltelijk onderbouwd en daardoor is het effect lastig te verifiëren.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van regionale investeringsagenda.

### Advies

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i is een bedrijventerrein nabij het centrum van 5.1.2.i Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting te verbeteren en de openbare ruimte te herinrichten passend bij een woonbestemming.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	€ 5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Vanwege onvoldoende onderbouwing dat de principes voor de profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria) juist zijn toegepast, kan het gepresenteerde tekort niet worden gevalideerd. Meer specifiek voert de gemeente kosten in de aanvraag op die niet direct toerekenbaar zijn aan het project. Daarmee wordt een bijdrage aangevraagd die niet past binnen de kaders van de Woningbouwimpuls.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het betaalbare woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het betaalbare woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. De ontwikkeling van het project wordt ondersteund door provincie.

### Advies

De Toetsingscommissie constateert dat de gemeente aan de slag is gegaan met de opmerkingen op de vorige aanvraag. Desondanks kan de commissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.



## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

Betreft: 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i betreft een aanvraag waarvan het projectgebied niet geografisch aaneengesloten is. Het gaat om een programmatische gebiedsontwikkeling met uiteenlopende locaties. Doordat de deelgebieden gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied, wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructurele ontsluiting en zijn geen grootschalige infrastructurele ontsluitingen noodzakelijk. Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het wel noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting te verbeteren en de openbare ruimte te herinrichten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	€ 5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Vooral vanwege het ontbreken van onderbouwing over de hoogte van de opbrengsten van grondgebonden woningen kan het gepresenteerde tekort niet worden gevalideerd. Daarmee scoort de aanvraag onvoldoende op het criterium noodzaak.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken voor de periode van 2020 tot 2030.

### Advies

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

Betreft: 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i is een nieuwbouwwijk aan de rand van de gemeente met een agrarische functie. Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting aan te leggen en de openbare ruimte in te richten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	€ 5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Onder meer de toepassing van de principes voor de profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria) is onvoldoende aangetoond en de opbrengsten uit het kostenverhaal zijn onvoldoende onderbouwd. Dat zorgt ervoor dat het gepresenteerde tekort niet kan worden gevalideerd.
	De bijdrage heeft een behoorlijk effect op het (betaalbare) woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van meer dan de helft van het (betaalbare) woningbouwprogramma onzeker. De door de gemeente geschetste effecten zijn slechts gedeeltelijk onderbouwd en daardoor is het effect lastig te verifiëren.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken. Het project maakt o.a. onderdeel uit van woondealregio 5.1.2.i

### Advies

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Advies 4<sup>de</sup> tranche Woningbouwimpuls 2022

**Betreft:** 5.1.2.i

### Omschrijving van het project

5.1.2.i is een voormalig militair industrieterrein met o.a. monumentale industriële gebouwen en creatieve bedrijvigheid. De locatie ligt in Zaandam-Zuid, direct ten noorden van Amsterdam en het doel is om dit gebied te ontwikkelen tot een gebied voor wonen, werken en voorzieningen. Om 5.1.2.i woningen te realiseren, is het o.a. noodzakelijk om de infrastructurele ontsluiting te verbeteren, de openbare ruimte te herinrichten.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 5.1.2.i
Gevraagde bijdrage	€ 5.1.2.i
Aantal woningen	5.1.2.i
Waarvan betaalbaar	5.1.2.i %

### Overwegingen

De aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling Woningbouwimpuls. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Onder meer de toepassing van de principes voor de profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria) is onvoldoende aangetoond en de opbrengsten uit het kostenverhaal zijn onvoldoende onderbouwd. Dit zorgt er samen voor dat het gepresenteerde tekort niet kan worden gevalideerd. Daarmee scoort de aanvraag onvoldoende op het criterium noodzaak.
	De bijdrage heeft een beperkt effect op het woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt vooral het betaalbare woningbouwprogramma onzeker. De geschetste effecten zijn helder en worden aannemelijk geacht.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.

### Advies

De Toetsingscommissie constateert dat de gemeente aan de slag is gegaan met de opmerkingen op de vorige aanvraag. Desondanks kan de commissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak thans niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van 5.1.2.i voor het project 5.1.2.i. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

## Verslag eerste bijeenkomst Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

---

Vergaderdatum	14 november 2022
Aanwezig	<i>Toetsingscommissie</i> Bas Kurvers (voorzitter), Bert de Graaf, Erik Wilders en Wienke Bodewes (toetsingscommissie), <i>Secretariaat</i> 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e (verslaglegger)

### 1. Opening en mededelingen

- 1.1. Het verslag van de startbijeenkomst wordt door de leden van de Toetsingscommissie (TC) vastgesteld.
- 1.2. In navolging op de afspraak uit de startbijeenkomst, bespreken de leden de (mogelijke) belangenverstrengeling. Het gaat om
  - Wienke heeft conflicten bij Amsterdam Osdorp, Edam-Volendam, Haarlem, Hengelo, Purmerend en Rijswijk
  - Bas heeft een conflict bij Rotterdam
  - Erik en Bert hebben geen conflicten.

### 2. Delen van algemene indrukken over de aanvragen in de vierde tranche

- 2.1. De leden van de Toetsingscommissie doen een aantal constatering en waarvan een aantal ook een plek zullen krijgen in de aanbiedingsbrief van de commissie aan de minister.
  1. De Toetsingscommissie waardeert de extra inzet van gemeenten om woningen voor de langere termijn betaalbaar te houden en constateert daarbij dat gemeenten de beschikbare instrumenten beter te hand nemen.
  2. De hardheid van de plannen is een belangrijk aandachtspunt. In veel gevallen helpt een Wbi-bijdrage bij het lostrekken van een project en wordt een ontwikkeling daadwerkelijk teweeggebracht. Maar er resteert toch een risico dat de vereiste startbouw binnen drie jaar niet wordt gehaald vanwege complexe onderhandelingen.
  3. Tegelijkertijd ziet de commissie ook dat er meer programmatische gebiedsontwikkelingen zijn ingediend. Daarbij is het een risico dat de startbouw van de laatste woningen niet wordt gehaald, vanwege de versnipperde locaties.
  4. Als laatste constateert de commissie dat er projecten zijn waarin gemeentelijke beleidsambities de voornaamste oorzaak van een tekort zijn. Hoewel dit primair een zaak is van de betreffende gemeente, kan het bij een disproportioneel tekort, meewegen in het oordeel van de commissie.

Op basis wat er onder 2.1. is besproken schrijft het secretariaat een concept aanbiedingsbrief.

- 2.2. De TC spreekt haar waardering uit voor de kwaliteit van de analyses. Op enkele onderdelen hebben zij nog wel aanscherpingen of aandachtspunten. Dit gaat met name over:
  1. Misverstand over erfpacht en actief grondbeleid; Erfpacht kan zowel passief als actief zijn in sommige opleggers wordt ten onrechte gesteld dat erfpachtgronden een actieve grondpositie voor gemeenten betekent.
  2. Het wordt in de opleggers niet direct duidelijk of en waarom stikstof een belemmerende factor in de gebiedsontwikkeling is.
  3. Het ontbreekt de TC aan informatie om de indicator gevraagde bijdrage i.r.t. de bovenplanse kosten te beoordelen. Het secretariaat geeft aan dat dit in de volgende tranche scherper wordt uitgevraagd en in de oplegger in beeld wordt gebracht.
  4. In de analyse van de businesscase wordt een aantal keer geconstateerd dat waarde van het middenhuursegment tegenvalt en de opbrengst hoger zou moeten zijn. Echter, in de praktijk dat staan de opbrengsten van dit segment wel degelijk onderdruk door nieuwe regelgeving.
3. Als laatste wordt geconstateerd dat het in de analistenrapporten wordt opgemerkt de onderbouwing van de inbrengwaarde niet voldoende is, omdat de residuele waardebepaling afwijkt van de waarde zoals opgevoerd in de aanvraag. Het oordeel van de analisten is dan vaak, dat die onderbouwing onvoldoende is. De TC constateert dat de onderbouwing van de inbrengwaarde gebeurt aan de hand van een taxatierapport of waarde-advies, en dat zou voldoende moeten zijn als onderbouwing van de inbrengwaarde. Er wordt afgesproken om de analist op een verdiepende analyse te vragen bij de aanvragen waar dit speelt. Daarnaast

bereid het secretariaat een consistente beoordelingslijn voor, waaraan deze aanvragen getoetst kunnen worden (met inachtneming van de voorgeschreven richtlijnen). Inmiddels is er meer informatie beschikbaar.

#### 4. Bespreken aanvragen

4.1. De leden van de toetsingscommissie behandelen de aanvragen en wisselen per aanvraag van gedachte. N.a.v. de bespreking van de aanvragen spreekt de TC af dat bij de aanvragen waar consensus over bestaat het eindoordeel in de opleggers wordt geaccordeerd. Het secretariaat wordt gemandateerd om tekstuele aanpassingen te doen en de eindoordelen te gebruiken voor de adviezen aan de minister. Het gaat om:

##### Positief

- 4.08	Enschede	Eschmarkerveld
- 4.11	Haarlem	Zijlweg
- 4.12	Hengelo	Binnenstad Hengelo
- 4.16	Meppel	Transformatiegebied Noordpoort
- 4.19	Purmerend	Waterlandkwartier fase 1a
- 4.20	Rijswijk	Havenkwartier
- 4.21	Rotterdam	Gebiedsontwikkeling M4H - fase 1 Merwehaven
- 4.23	Stichtse Vecht	Het Kwadrant
- 4.24	Texel	Project Flexwoningen Marsweg
- 4.25	Venlo	Kazerne Kwartier
- 4.27	Vlaardingen	Rivierzone

##### Negatief

- 4.06	Den Haag	MeLeCo/Denekampstraat
- 4.07	Edam-Volendam	De Lange Weeren
- 4.10	Gouda	Spoorzone fase 1
- 4.17	Moerdijk	Zevenberge Oost
- 4.18	Noardeast-Fryslân	Prinslocatie Dokkum
- 4.22	Smallingerland	Ontwikkelstrategie
- 4.26	Vijfheerenlanden	Broekgraaf Noord
- 4.29	Zaanstad	Zaanstad Zuid Hembrugterrein

4.2. Van de aanvragen waar geen consensus over bestaat vindt nog heroverweging plaatst. Op basis van de behandeling passen de commissieleden hun cijfers mogelijk nog aan. Waar nodig zet het secretariaat een verdiepende analyse uit.

5.1.2.i

Het plan is relatief gezien niet duur en geeft een behoorlijke impuls aan de wijk. Zowel kwalitatief als kwantitatief. Onderbouwing van het tekort is methodisch onjuist. Er zit namelijk een verschil in de kosten in de aanvraag en de kosten in de taxatie die gebruikt is om de inbrengwaarde te bepalen. Dit heeft een effect op het tekort van 9 mln. de rest van de businesscase en de aanvraag zit wel goed in elkaar.

5.1.2.i

Deze aanvraag is in de derde tranche afgewezen, omdat de commissie toen oordeelde dat er nog geoptimaliseerd kon worden. Ook nu zitten er mogelijkheden voor optimalisatie in de aanvraag, maar met een relatief kleine bijdrage (2.500 euro per woning) kan er een enorme impuls aan dit gebied worden gegeven. Echter speelt hier hetzelfde als in de aanvraag van Bijlmer. Ook in deze aanvraag zit namelijk een verschil in de kosten in de aanvraag en de kosten in de taxatie die gebruikt is om de inbrengwaarde te bepalen. Dit heeft een effect op het tekort van 13 mln. de rest van de businesscase en de aanvraag zit wel goed in elkaar.

5.1.2.i

De gemeente heeft een goed plan ingediend, dat in grote lijnen positief stemt. In de businesscase (hierna: Buca) zitten wat onduidelijkheden, maar zowel aan de opbrengstenkant als aan de kostenkant. Onder aan de streep is het tekort in orde. Het effect van een bijdrage is duidelijk en het voorgestelde plan is effectief.

5.1.2.i

De commissie besluit om voor deze aanvraag een verdiepende analyse uit te vragen, en deze aanvraag verder te behandelen in de volgende vergadering.

5.1.2.i

De commissie besluit om voor deze aanvraag een verdiepende analyse uit te vragen, en deze aanvraag verder te behandelen in de volgende vergadering.

5.1.2.i

De commissie besluit om voor deze aanvraag een verdiepende analyse uit te vragen, en deze aanvraag verder te behandelen in de volgende vergadering.

5.1.2.i

De bijdrage heeft vooral een effect op de continuïteit en snelheid van het bouwtempo. De uitwerking van het betaalbare programma is positief te noemen. Met een hoog aandeel betaalbare woningen en concrete uitwerking van de instrumenten om de woningen betaalbaar te houden. Er zijn naar verwachting weinig factoren die vertraging in de startbouw binnen drie jaar kunnen veroorzaken. De businesscase lijkt niet helemaal op orde, maar dit is zowel aan de kostenkant als aan de opbrengstenkant, waardoor het effect niet materieel is.

5.1.2.i

De commissie besluit om voor deze aanvraag een verdiepende analyse uit te vragen, en deze aanvraag verder te behandelen in de volgende vergadering.

5.1.2.i

De commissie besluit om voor deze aanvraag een verdiepende analyse uit te vragen, en deze aanvraag verder te behandelen in de volgende vergadering.

5.1.2.i

De gebiedsontwikkeling in Vlaardingen is uitdagend. Het is een groot gebied, gedeeltelijk binnenstedelijk en gedeeltelijk in oude havengebieden naast nog functionerende havenonderdelen. Dit baart de commissie wel zorgen over de hardheid van de zekerheid dat er tijdig wordt gestart met bouwen. Tegelijkertijd is het effect van de impulsbijdrage evident. In de derde tranche is de aanvraag voor dit project afgewezen op noodzaak en het is duidelijk dat de gemeente aan de slag is gegaan met de feedback. Toch zitten er nog wel wat schoonheidsfoutjes in de businesscase, maar die zijn niet materieel. Commissie oordeelt positief en wenst de gemeente veel succes bij de uitvoering van dit complexe project.

5.1.2.i

De commissie besluit om voor deze aanvraag een verdiepende analyse uit te vragen, en deze aanvraag verder te behandelen in de volgende vergadering.

## **5. Doorkijk naar de tweede vergadering**

- 5.1. Vrijdag deelt het secretariaat de verdiepende analyses en het voorstel beoordelingslijn. Ook levert het secretariaat de conceptadviezen aan van de aanvragen die onder 3.1. zijn besproken. Die adviezen kunnen tijdens de tweede vergadering vastgesteld worden
- 5.2. Commissieleden heroverwegen hun oordeel op de aanvragen die onder agendapunt 3.2. zijn besproken en leveren die uiterlijk dinsdag bij het secretariaat aan.
- 5.3. Tijdens de tweede vergadering wordt tijd gereserveerd om
  - 1) De aanvragen te bespreken waar nog een aanvullende analyse op wordt gedaan.
  - 2) De contouren van de aanbiedingsbrief te bespreken.

## **6. Rondvraag en sluiting**

- 6.1. De commissieleden delen de behoefte om een extra lid aan de commissie toe te voegen. Bas vraagt de leden om na te denken over het juiste profiel en suggesties te doen voor de invulling daarvan.

## Verslag tweede bijeenkomst Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

---

Vergaderdatum 22 november 2022  
 Aanwezig *Toetsingscommissie*  
 Bas Kurvers (voorzitter), Bert de Graaf, Erik Wilders en  
 Wienke Bodewes,  
*Secretariaat*  
 5.1.2.e en 5.1.2.e  
 5.1.2.e (verslaglegger)

### 1. Opening, mededelingen en vaststellen van het verslag

- 1.1. Het verslag van de startbijeenkomst wordt door de leden van de Toetsingscommissie (TC) vastgesteld, onder voorbehoud van de volgende aanpassingen.
- Punt 2.1, 4<sup>e</sup> lid wordt gewijzigd in: "Als laatste constateert de commissie dat er projecten zijn waarin gemeentelijke beleidsambities de voornaamste oorzaak van een tekort zijn. Hoewel dit primair een zaak is van de betreffende gemeente, kan het bij een disproportioneel tekort, meewegen in het oordeel van de commissie."
  - Onder punt 2.2, 1<sup>ste</sup> lid wordt toegevoegd dat "Erfpacht kan zowel passief als actief zijn"
  - Onder 2.2. 4<sup>e</sup> lid wordt toegevoegd: "In de analyse van de businesscase wordt een aantal keer geconstateerd dat de waarde van het middenhuursegment tegenvalt en de opbrengst hoger zou moeten zijn. Echter, in de praktijk staan de opbrengsten van dit segment wel degelijk onderdruk door nieuwe regelgeving".
  - Onder 2.3. wordt opgemerkt: dat er inmiddels meer informatie beschikbaar is over de aanvragen waarin de inbrengwaarde in eerste instantie onvoldoende onderbouwd lijkt te zijn.
  - Onder agendapunt 3.2. worden bij diverse projecten nog aanscherpingen toegevoegd.

### 2. Afwijzingen in tranche 4

- 2.1. Sommige afwijzingen betreffen aanvragen die ook in de vorige tranche een afwijzing hebben ontvangen. De TC komt tot de conclusie dat deze aanvragen aan de slag zijn gegaan met de opmerkingen uit de vorige beoordeling, wat heeft geleid tot een verbeterde aanvraag. Toch ontbreekt het die aanvragen op onderdelen aan voldoende onderbouwing om het tekort te kunnen valideren.
- 2.2. Enkele aanvragen worden afgewezen op methodologische onjuistheden met een significant effect op de gevraagde bijdrage. Een correcte uitwerking van de businesscase, had bij deze aanvragen geleid tot een positief oordeel. De commissie heeft deze afweging altijd consequent toegepast. Tegelijkertijd betekent dat het niet verlenen van een bijdrage ook niet tot een versnelde realisatie leidt. De commissieleden wisselen met elkaar van gedachte over het inpassen van een herstelkans, om deze projecten toch versneld tot stand te laten komen. De leden komen tot de conclusie dat alle aanvragen een herstelkans zouden moeten krijgen bij de volgende tranche. Daarnaast wordt verzocht om de middelen die niet in deze tranche aan deze projecten wordt besteed, mee te nemen naar de volgende tranche.
- 2.3. De commissie toetst strikt methodologisch aan de in de regeling geschetste kaders. Daarbij constateert de commissie dat er aanvragen zijn die negatief worden beoordeeld, maar met eenvoudige aanpassingen een succesvolle aanvraag in de volgende tranche kunnen doen. Deze projecten lopen daardoor wel vertraging op. Met het invoeren van een 'herstelkans' in het aanvraag proces is zo'n vertraging te beperken. Het creëren van een herstelkans is een afweging voor BZK.

### 3. Notitie over taxatie en verdiepende analyses

- 3.1. Er is geen discussie bij de Toetsingscommissie rondom de methodes die zijn gebruikt in de taxaties. Belangrijk is of de taxatie juist is uitgevraagd; zijn dezelfde kostenposten opgenomen in de taxatie als in de aanvraag, en is de taxatie duidelijk voor de gebruikswaarde of de complexwaarde?
- 3.2. De inbrengwaarde is de hoogste van deze twee waarden. De Toetsingscommissie geeft aan dat hierbij dezelfde systematiek als die bij een onteigeningscasus hoort te worden gebruikt. Dat is immers waar bij een eventueel dispuut over de inbrengwaarde naar wordt teruggerepen. De onderstaande beslisboom wordt als leidraad gebruikt bij het beoordelen van de inbrengwaardes. Er wordt daarbij op hoofdlijnen naar de taxaties gekeken. De commissie verzoekt het secretariaat deze om deze beslisboom voortaan terug te laten komen in de analistenrapporten.



- 3.3. De commissieleden bespreken de individuele projecten waar in de eerste vergadering nog onduidelijkheid was over de onderbouwing van de inbrengwaarde. Na het bespreken van de aanvraag wordt ook het eindoordeel per project bevestigd.

5.1.2.i

In de aanvraag is de methodiek verkeerd toegepast. De saneringskosten zijn niet verdisconteerd in de inbrengwaarde. Dit heeft een significant effect op de gevraagde bijdrage. Daarom kan de aanvraag niet worden goedgekeurd. Eventuele reserveringen kunnen gemaakt worden voor de volgende tranche.

5.1.2.i

In de aanvraag is de methodiek verkeerd toegepast. De saneringskosten zijn niet verdisconteerd in de inbrengwaarde. De discussie richt zich vervolgens op de relatie tussen de opgevoerde PORT die te hoog is ingeschat en de cofinanciering die aanmerkelijk boven de 50% ligt. Het netto-effect op de gevraagde bijdrage is summier. De commissie komt tot een positief advies voor deze aanvraag.

5.1.2.i

De commissie concludeert dat de wijze van waarden in lijn is met de uitgangspunten onder punt 3.2. De leden heroverwegen hun eerdere oordeel en komen tot een positief eindoordeel.

5.1.2.i

De commissie concludeert dat de wijze van waarden in lijn is met de uitgangspunten onder punt 3.2. De leden heroverwegen hun oordeel op de criteria en komen tot een positief eindoordeel.

5.1.2.i

De commissie concludeert dat de wijze van waarden niet in lijn is met de uitgangspunten onder punt 3.2. Het waarde advies is niet onafhankelijk gepeerreviewd en de analisten beoordelen dat diverse onderdelen in de waardebepaling niet voldoende onderbouwd zijn. De leden heroverwegen hun oordeel op het criterium noodzaak en komen tot een negatief eindoordeel.

5.1.2.i

De commissie concludeert dat de wijze van waarden in lijn is met de uitgangspunten onder punt 3.2. Maar daarnaast zijn er nog andere posten onvoldoende onderbouwd. De analisten spreken van verschillende 'plussen en minnen' die tot een roodstoplicht leiden. De TC vraagt de analisten deze rekensom uiteen te zetten en inzichtelijk te maken wat het effect op de gevraagde bijdrage per woning is. Deze aanvraag wordt in de derde vergadering besproken.

5.1.2.i

De commissie concludeert dat de wijze van waarden in lijn is met de uitgangspunten onder punt 3.2. De leden heroverwegen hun oordeel op de criteria en komen tot een positief eindoordeel.



De commissie concludeert dat de wijze van waarden in lijn is met de uitgangspunten onder punt 3.2. De leden heroverwegen hun oordeel op de criteria en komen tot een positief eindoordeel.

#### **4. Bespreken conceptadviezen**

- 4.1. Het secretariaat heeft op basis van de eerste vergadering een voorzet gedaan voor de conceptadviezen van de besproken aanvragen die in de eerste vergadering zijn besproken. De Toetsingscommissie biedt uiteindelijk twee sets met adviezen aan de minister aan, namelijk (1) de positieve adviezen met een beoordeling van de betreffende aanvragen op alle criteria; en (2) de negatieve adviezen met een onderbouwde afwijzing op het doorslaggevende criterium.
- 4.2. De commissie neemt in de vergadering alle voorliggende negatieve adviezen door. Tekstuele aanpassingen worden doorgevoerd, er worden aandachtspunten per aanvraag meegegeven en de adviezen zullen omwille van zorgvuldigheid voor een laatste schriftelijke ronde nogmaals worden rondgestuurd.

#### **5. Bespreken concept aanbiedingsbrief**

- 5.1. Het secretariaat heeft een opzet gemaakt voor de aanbiedingsbrief. De conceptbrief wordt op een aantal punten aangescherpt, waaronder het spanningsveld tussen gemeentelijke beleidsambities enerzijds en optimalisatiemogelijkheden i.r.t. beperkte middelen anderzijds. Het secretariaat verwerkt de opmerkingen en biedt de brief ter bespreking aan voor de derde vergadering.

#### **6. Rondvraag en sluiting.**

- 6.1. De commissie spreekt af dat:
  - Het derde overleg ingekort wordt en digitaal plaatsvindt op 25 november tussen 13:30 en 15:00 uur.
  - De reservering voor 29 november voorlopig nog in de agenda's blijft staan.
- 6.2. Het secretariaat levert woensdagmiddag de stukken aan die ter bespreking liggen in de derde vergadering. Het gaat om:
  - Uiteenzetting berekening Hof van Twente
  - Nieuwe set met adviezen van de aanvragen die in de tweede vergadering zijn besproken
  - De aanbiedingsbrief en adviezen waarin de opmerkingen uit de tweede vergadering zijn verwerkt.

## Verslag derde bijeenkomst Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

---

Vergaderdatum 25 november 2022  
Aanwezig *Toetsingscommissie*  
Bas Kurvers (voorzitter), Bert de Graaf, Erik Wilders en  
Wienke Bodewes  
*Secretariaat*  
5.1.2.e en 5.1.2.e  
(verslaglegger)

### 1. Opening, mededelingen en vaststellen van het verslag

- 1.1. De toetsingscommissie (TC) reageert schriftelijk op het verslag van november na enkele aanpassingen. Vooruitlopend op de schriftelijke reactie, wordt onder agendapunt 2.2. opgemerkt dat de toetsingscommissie strikt methodologisch toetst op de kaders en beoordelingscriteria uit de Regeling en het Besluit Woningbouwimpuls. Daarbij constateert de commissie dat er aanvragen zijn die negatief worden beoordeeld, maar met eenvoudige aanpassingen een succesvolle aanvraag in de volgende tranche kunnen doen. Deze projecten lopen daardoor wel vertraging op. Vooruitlopend op definitieve besluitvorming zijn de voorlopige uitkomsten van de beoordeling intern bij BZK besproken. Daaruit kwam naar voren dat er ongemak heerst bij het afkeuren van een aantal projecten op basis van één methodologische fout. Zeker als het project een substantieel aantal woningen realiseert. BZK verzoekt de commissie daarom om aan te geven welke projecten worden afgewezen op basis van een enkelvoudige technische fout in de aanvraag.
- 1.2. Op verzoek van het Ministerie heeft de commissie een extra analyse uitgevoerd op de projecten die een methodologische fout hebben gemaakt in de business case. De commissie constateert dat er bij twee projecten sprake is van een enkelvoudige methodologische fout, die met een eenvoudig herstel, en bij het gelijk houden van de rest van de businesscase, een positief advies hadden gekregen. Het betreft de projecten Amsterdam Bijlmer en Gouda.

### 2.

- 2.1. De commissieleden wisselen met elkaar van gedachten over de beoordeling van de aanvraag '5.1.2.i'. De commissie constateert dat de taxatie in lijn is met de uitgangspunten zoals in de tweede vergadering is besproken. De commissie concludeert dat de wijze van waarderen in lijn is met de uitgangspunten. De commissie constateert wel onvolkomenheden in de aanvraag, maar die hebben geen materieel effect op de gevraagde bijdrage. Op basis van wat is besproken heroverwegen de leden van de commissie hun oordeel op de criteria en komen tot een positief eindoordeel.
- 2.2. Voor de aanvraag wordt door het secretariaat een advies opgesteld, waar de TC schriftelijk op reageert.

### 3. De aanbiedingsbrief en adviezen

- 3.1. De TC neemt de aanbiedingsbrief door. De commissieleden hebben diverse opmerkingen op en suggesties voor de aanbiedingsbrief. Het secretariaat verwerkt de opbrengst van de bespreking in de aanbiedingsbrief. Daarna volgt de laatste schriftelijke mogelijkheid om te reageren, dan wel te accorderen.
- 3.2. Het secretariaat heeft op basis van de tweede vergaderingen een voorzet gedaan voor de conceptadviezen die tijdens de vergadering zijn besproken. De commissie neemt in de vergadering alle voorliggende adviezen door. Tekstuele aanpassingen en inhoudelijke toevoegingen worden door het secretariaat doorgevoerd. De adviezen zullen omwille van zorgvuldigheid voor een laatste schriftelijke ronde nogmaals worden rondgestuurd.

### 4. Sluiting en rondvraag

- 4.1. Ter afronding van het beoordelingsproces ontvangen de leden van de commissie de komende dagen:
  - Het verslag van de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> toetsingscommissievergadering.
  - De laatste versie van de aanbiedingsbrief en de adviezen.
  - Advies voor de aanvraag van 5.1.2i
- 4.2. De agendareservering van 29 november kan uit de agenda's worden gehaald.
- 4.3. Naar verwachting gaat de 5e tranche in februari open. Dat betekent dat de vergadering van de commissie voor de vijfde tranche tussen half april en begin mei plaats moeten vinden. Het secretariaat stuurt op korte termijn een datumprikker, om alvast vergadermomenten vast te leggen.
- 4.4. De commissie en het secretariaat hebben nagedacht over het toevoegen van een vijfde lid aan de commissie. Daarin zijn twee namen naar voren gekomen. BZK verkent de mogelijkheden en zet het vervolgtraject in gang.