

2021RGW57

DATUM	3-3-2021
AAN	Commissie RGW
VAN	Rob van Muilekom
DOORKIESNUMMER	0485
ONDERWERP	Toekenning tweede tranche Woonimpuls aan Utrechtse gemeenten

---

## Aanleiding

Met de nationale woonagenda heeft het ministerie van BZK afspraken gemaakt over woningbouw en de landelijke ambitie geformuleerd om 75.000 woningen per jaar te realiseren. De woondeals zijn onderdeel van deze afspraken. Met Prinsjesdag (2019) heeft het kabinet extra prioriteit aan de woningbouw gegeven met een financiële impuls van €2 miljard. €1 miljard wordt aangewend voor een heffingskorting in de verhuurderheffing en een vrijstelling voor de bouw van tijdelijke flexibele woningen. De andere €1 miljard wordt ingezet als woonimpuls.

Afgelopen september bent u geïnformeerd over de toekenning van de woningbouwimpuls uit de zogenaamde eerste tranche aan de gemeenten Nieuwegein en Utrecht. De toetsingscommissie van BZK heeft zich recent ook over de tweede tranche aanvragen voor de woonimpuls gebogen. Op basis van het advies van de toetsingscommissie heeft minister Ollongren van BZK 30 van de 53 aanvragen gehonoreerd. Dit heeft zij middels een kamerbrief (zie bijlage) publiek gemaakt.

## Tweede tranche

In de tweede tranche zijn in totaal 6 projecten ingediend vanuit provincie Utrecht waarvan er twee zijn gehonoreerd. Het gaat hierbij om Hoefkwartier in gemeente Amersfoort (bijna € 7,5 miljoen, 4.220 woningen waarvan 66% in het betaalbaar segment) en Poort van Woerden te Woerden (ruim €7,1 miljoen, 2126 woningen waarvan 59% in het betaalbaar segment). Meer informatie is te vinden op de [interactieve kaart van BZK](#).

Voor de vier projecten die niet zijn gehonoreerd vanwege uiteenlopende redenen wordt onderzocht of zij een verbeterde aanvraag kunnen indienen voor de derde tranche. Een derde tranche lijkt rond de zomer open te gaan (nog onder voorbehoud aangegeven door BZK).

Voor de ingediende projecten bestaat het risico dat het niet toekennen van de gelden een vertraging oplevert in de realisatie van de woningbouw. Gemeenten, provincie en Rijk hebben de ambitie om snel meer woningen te realiseren. Dit kan slagen mits iedere bestuurslaag hier zijn verantwoordelijkheid in neemt. Hoewel wij natuurlijk blij zijn met de financiële impuls die nu vanuit het Rijk wordt gegeven is er meer nodig. Als College van Gedeputeerde Staten zullen wij dan ook blijvend lobby voeren bij het Rijk voor verdere financiële bijdragen aan de grote woningbouwopgave in de provincie Utrecht. Vanuit de provincie (programma Versnelling Woningbouw) kunnen gemeenten worden ondersteund, om tot een kwalitatief goede aanvraag te komen. Ook kunnen gemeenten worden gefaciliteerd door de provincie bij de inhuur van expertise om de woningbouwopgave te versnellen.

## Regionaal draagvlak

In de provincie hebben we samen met gemeenten diverse projecten in het vizier die kunnen worden ingediend bij de woonimpuls. Deze projecten voldoen in eerste ogenschouw aan de criteria die het Rijk stelt aan de aanvragen.

Het ministerie van BZK vraagt expliciet om regionaal draagvlak en steun van de provincie, maar vanuit staatsrechtelijk oogpunt wordt er geen formeel akkoord van de provincie gevraagd. De provincie zou anders aanvragen kunnen blokkeren, terwijl het aanvragen rechtstreeks tussen gemeente en BZK verloopt.

Wij organiseren het regionale draagvlak door regelmatig met gemeenten bijeen te komen en de projecten door te nemen. We geven als provincie aan dat het project in onze ogen belangrijk is voor de bouwproductie en het oplossen van de woningtekorten en delen dit met BZK. Alle projecten die wij met gemeenten bespreken zijn van belang voor onze regio. Wij zullen ons dan ook inzetten om alle projecten in te dienen en deze te laten honoreren.

Het Rijk beoordeelt vervolgens of een project wel of niet voldoet aan de criteria.

De basisprincipes voor toekenning van de middelen:

- Middelen worden verspreid over 4 jaartranches.
- Zwaarwegend advies toetsingscommissie over project.
- Op basis van voorwaarden en beoordelingscriteria zoals
  - minimaal 500 woningen binnen het projectgebied
  - minimaal 50% van de woningen zijn betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur < €1000 per maand en koopwoning < NHG-kostengrens)
- Evenwichtige verdeling van middelen over regio's met een grote opgave.

Het bedrag wat wordt toegekend is een substantiële bijdrage aan de onrendabele top (50%). Gemeenten kunnen daarmee een groot deel dekken, maar zullen voor de overige 50% van het gat nog wel op zoek moeten naar additionele bijdragen van derden of eigen begroting. Ook hierin kan de provincie middels programma Versnelling Woningbouw onder voorwaarden faciliteren.



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-  
Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Programmadirectie  
Woningbouwimpuls

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)  
[www.linkedin.com/company/  
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Datum 18 februari 2021  
Betreft Resultaten tweede tranche Woningbouwimpuls

**Kenmerk**  
2021-0000082867

**Uw kenmerk**

**Bijlage(n)**  
Advies Toetsingscommissie,  
factsheet en overzichtskaart

Op 23 november 2020 heb ik het loket voor de tweede tranche van de Woningbouwimpuls gesloten. De eerder door mij ingestelde onafhankelijke Toetsingscommissie heeft zich sindsdien gebogen over de 53 aanvragen die voor deze tweede tranche zijn ingediend. Met deze brief informeer ik u over de uitkomsten van het doorlopen beoordelingsproces. De aanbiedingsbrief van de Toetsingscommissie met haar advies en een toelichting op de wijze van beoordelen is als bijlage I bij deze brief gevoegd.

Op basis van het unanieme advies van de commissie heb ik besloten een totale bijdrage van € 266 mln. inclusief btw toe te kennen aan 30 projecten en zo een bijdrage te leveren aan de (versnelde) realisatie van 44.666 woningen, waarvan circa 67% betaalbaar. Ik ben verheugd dat het opnieuw is gelukt om in korte tijd een zorgvuldig beoordelingsproces te doorlopen en de realisatie van deze aantallen woningen binnen handbereik te brengen. Hiermee ondersteun ik de betrokken decentrale overheden en trekken wij samen op om het woningtekort terug te dringen en zoveel mogelijk door te bouwen ondanks de coronacrisis. Over deze inzet, en de bredere inzet op het terrein van bouwen en wonen, heb ik u 8 december jl. per brief geïnformeerd.

### **Doelstellingen woningbouwimpuls**

Ondanks de realisatie van gemiddeld 75 duizend woningen per jaar over de afgelopen jaren (2016-2019) is het woningtekort in deze periode verder toegenomen. In mijn brief van 8 december heb ik uiteengezet hoe onder andere de gevolgen van de stikstofproblematiek en de contactbeperkende maatregelen daar een rol in hebben gespeeld. Dit betekent dat het voor starters en mensen met een laag- of middeninkomen nog steeds moeilijk is om een betaalbare woning te vinden.

In 2019 heeft het kabinet € 1 miljard euro beschikbaar gesteld voor de Woningbouwimpuls met als doel om versneld meer en meer betaalbare woningen te bouwen voor starters en mensen met een laag of middeninkomen. Op basis van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020

kunnen de beschikbare middelen als specifieke uitkeringen toegekend worden aan gemeenten met woningbouwlocaties die een publiek financieel tekort kennen. Hiermee kunnen deze locaties financieel haalbaar gemaakt worden en voor woningbouw beschikbaar komen. Op deze wijze heb ik in de eerste tranche € 335 mln. inclusief btw beschikbaar gesteld voor de realisatie van 51.021 woningen, waarvan ca. 65% betaalbare woningen.

### **Uitkomsten tweede tranche van de woningbouwimpuls**

De toetsingscommissie heeft in haar advies 30 aanvragen positief beoordeeld. De totaalsom van deze aanvragen overschreed het voor de tweede tranche beschikbaar gestelde maximum van € 225 mln. Met het oog op het toegenomen woningtekort en vanwege het belang om zoveel mogelijk door te bouwen tijdens de coronacrisis heb ik besloten alle 30 positief beoordeelde aanvragen te honoreren. Zodoende heb ik het uitkeringsplafond van de tweede tranche opgehoogd tot € 266 mln. inclusief btw.

De aanvragen die nu nog niet positief zijn beoordeeld kunnen uiteraard opnieuw een aanvraag indienen voor een volgende tranche. De Toetsingscommissie verwacht dat een flink aantal van deze projecten met een relatief geringe aanpassing wel kansrijk zijn. Er is dus nog steeds een grote potentie aan projecten en omgekeerd een grote behoefte aan de Woningbouwimpuls als instrument. Van gemeenten krijg ik ook signalen dat de voorbereidingen voor een aanvraag voor een volgende tranche al in volle gang zijn.

Vanuit mijn departement zal, zowel voor de aanvragen die nu nog niet positief zijn beoordeeld als voor nieuwe aanvragen, zoveel mogelijk ondersteuning worden geboden om de kans op een positief advies te vergroten en daarmee het tempo in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties te maximaliseren.

In bijlage II bij deze brief treft u een factsheet aan met kenmerken van de tweede tranche. Een aantal van deze kenmerken zal ik in deze brief nader uitlichten. Ik doe dit generiek, globale informatie over de individuele projecten is op korte termijn via de website [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl) en via [www.RVO.nl](http://www.RVO.nl) beschikbaar.

Bij de meeste projecten verwacht ik met de bijdrage zowel te versnellen als te zorgen voor meer of een hoger aandeel betaalbare woningen. Samen met de resultaten van de eerste tranche wordt de doelstelling ruimschoots gehaald om met de Woningbouwimpuls de bouw van 65.000 woningen te versnellen. Tegelijkertijd heeft het verder oplopen van het woningtekort en de hoge bevolkingsprognose van het CBS, de urgentie om te versnellen, sinds de introductie van de Woningbouwimpuls, nog verder vergroot. Om die reden streef ik ernaar om de (nog) beschikbare middelen zo snel mogelijk en zo effectief mogelijk in te zetten om de woningbouw extra aan te jagen.

### **Kenmerken van de tweede tranche**

In de bijlagen treft u een overzicht aan van de 30 projecten verspreid over het land, waaraan ik in deze tweede tranche een bijdrage heb toegekend. Net als de eerste tranche bevinden de projecten zich verdeeld over heel Nederland. Komende periode zal ik in gesprek treden met regio's die zowel in de eerste, als tweede tranche een relatief laag aantal positieve beoordelingen hebben gekregen. Inzet van die gesprekken is om te verkennen wat de betreffende regio's kunnen doen om hun kansen in een volgende tranche te vergroten.

Het type projecten dat in aanmerking komt voor een bijdrage is eveneens divers. Een elftal projecten betreft de transformatie van bedrijventerreinen. Door middel van de tweede tranche kunnen zeven stationsomgevingen verdicht worden en drie stadscentra. Er wordt bijgedragen aan verdichting van twee bestaande woonwijken (in combinatie met herstructurering). Tot slot worden er drie uitleglocaties versneld en vier verouderde kantoorgebieden getransformeerd.

Van de 30 projecten maken er zeven deel uit van de 14 gebieden, die geïdentificeerd zijn in het kader van de NOVI, waar het kabinet meer regie op verstedelijking wil nemen (zie Kamerbrief 34 682 nr. 53, dd. 11 september 2020).

De geselecteerde projecten kennen een gezamenlijk publiek tekort van circa € 567 mln. exclusief btw, oftewel ruim € 12.691 per te realiseren woning. Vanuit medeoverheden wordt 60% van het publieke tekort gefinancierd en vanuit de Woningbouwimpuls €226 mln. exclusief btw. Dit is €5.058,- euro per gerealiseerde woning.

De oorzaken van de tekorten zijn divers. In alle gevallen spelen verminderde grondopbrengsten of verminderde opbrengsten uit kostenverhaal door de inzet op betaalbare woningen een rol. Daarnaast zijn er bij alle projecten publieke maatregelen noodzakelijk om de locatie voor wonen geschikt te maken. Het gaat dan veelal om investeringen in de infrastructurele ontsluiting van de projecten, de inrichting van de openbare ruimte, uitplaatsing van bedrijvigheid of saneringskosten. Bij vijf projecten dragen maatregelen tegelijk bij aan het (noodzakelijk) verlagen van de stikstofdepositie in de omgeving.

De betaalbare woningen waaraan wordt bijgedragen bestaan uit 44% sociale huurwoningen (waarvan 87% door corporaties), circa 26% middenhuurwoningen en 31% koopwoningen onder de NHG kostengrens. Tevens worden er 1.100 tijdelijke woningen gerealiseerd. Dankzij deze diversiteit worden veel verschillende doelgroepen bediend. Gemeenten hebben verschillende maatregelen getroffen om de woningen ook langjarig voor het betaalbare segment en de doelgroepen te behouden.

Conform de voorwaarden van de Woningbouwimpuls start de bouw van de eerste woningen in alle gehonoreerde projecten uiterlijk in 2023. Omdat het veelal om grote en complexe bouwlocaties gaat, kunnen door onvoorziene omstandigheden gemakkelijk vertragingen ontstaan. Het voorkomen dan wel beperken van vertraging is in zulke situaties van belang. Ik blijf daarom met gemeenten in gesprek over de projecten en verwacht ook van gemeenten dat zij mij bij dreigende vertraging proactief informeren. Waar nodig zal ik gemeenten met expertise ondersteunen.

### **Vervolg**

Ik vind het positief om te kunnen constateren dat het gemeenten opnieuw gelukt is om bij het merendeel van de ingediende projecten tot kwalitatief goede aanvragen te komen die de zorgvuldige, externe toetsing hebben kunnen doorstaan. De projecten die in deze tranche als onvoldoende beoordeeld zijn, kunnen, waar nodig met enige aanpassingen, opnieuw kansrijk zijn voor een volgende ronde. Ik blijf daarom ook met deze gemeenten in gesprek.

Om, in samenwerking met de decentrale overheden, de strijd tegen het woningtekort voort te zetten en door te bouwen tijdens de coronacrisis, is het van groot belang om snel duidelijkheid te geven over het volgende aanvraagstijdvak voor de Woningbouwimpuls. Op dit moment worden de resultaten van de eerste en tweede tranche geëvalueerd. De resultaten van deze evaluatie zal ik betrekken bij de vormgeving van een derde tranche. Voor deze derde tranche resteert circa €250 mln., daarna zijn de middelen voor de Woningbouwimpuls uitgeput. Ik verwacht uw Kamer in maart te kunnen informeren over de uitkomsten van de evaluatie en het aanvraagstijdvak van de derde tranche voor de Woningbouwimpuls.

Met de beschreven resultaten van deze tweede tranche en het perspectief op de derde tranche van de Woningbouwimpuls zet ik mij onverminderd in om in het hele land in te lopen op het woningtekort en meer betaalbare woningen te realiseren. Afsluitend wil ik de Toetsingscommissie bedanken voor haar inzet om wederom in korte tijd een enorme hoeveelheid aanvragen te doorgronden en te beoordelen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren



# Factsheet

# Tweede tranche Woningbouwimpuls

Bijdrage **226 mln.\***    Projecten **30**    Woningen **44.666**    Betaalbaar **29.739**    Tekort per woning **€12.691**    Bijdrage per woning **€5.058**

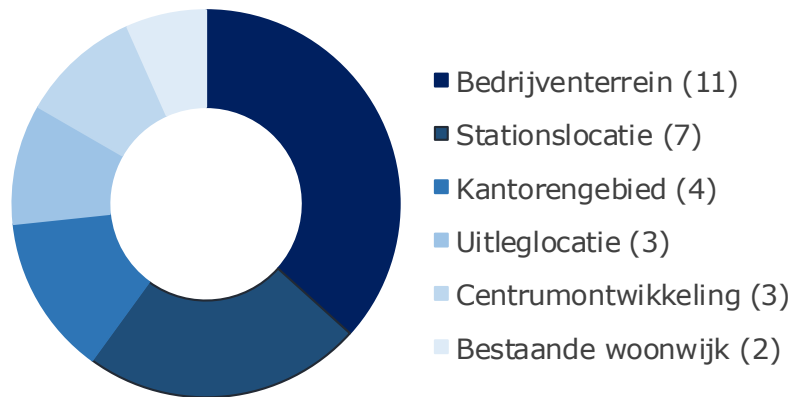
### Categorie



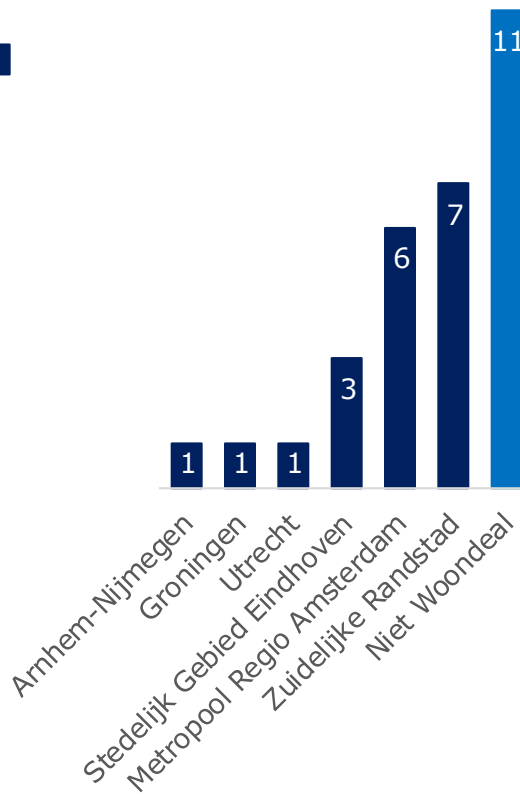
### Doelgroepen



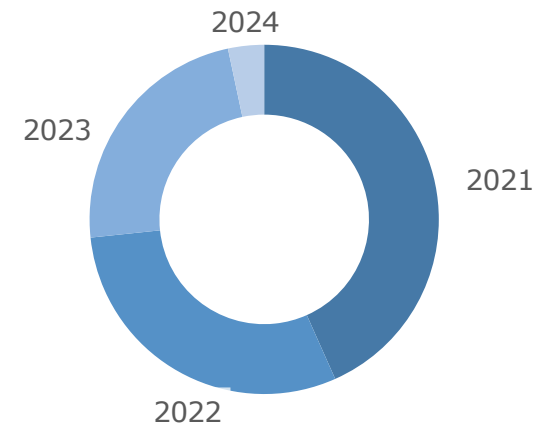
### Type project



### Woondealregio's



### Start bouw



### Oorzaak tekort

