



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. mevrouw M. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 27 november 2025
Betreft Aanbieding eindadvies zevende tranche Woningbouwimpuls en
eerste tranche Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven

Geachte mevrouw Keijzer,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u het advies aan over de aanvragen die zijn ingediend in de zevende tranche van de Woningbouwimpuls (Wbi) en de eerste ronde van de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE). De aanvraagperiode voor beide regelingen liep vanaf 15 september tot 8 oktober jl. In die periode hebben 23 gemeenten voor 24 projecten een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. Voor een bijdrage uit de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven hebben 9 gemeenten een aanvraag ingediend voor 10 projecten.

Na het sluiten van het loket is de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls aan de slag gegaan met het beoordelen van de 34 aanvragen. Bij de beoordeling heeft de commissie de kaders gehanteerd uit het besluit Woningbouwimpuls 2020, de regeling Woningbouwimpuls 2020 en de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven 2025. Voor aanvang van de zevende tranche Woningbouwimpuls heeft u het beoordelingskader van de Wbi vereenvoudigd. De aanpassing in het kader heeft ertoe geleid dat het zwaartepunt van de beoordeling lag op de controle op marktconformiteit van de gevraagde bijdrage en de hardheid van de planning van de woningen. Met diverse controles heeft de commissie de consistentie in de beoordeling gewaarborgd. In bijlage 1 is een uitgebreidere procesbeschrijving toegevoegd.

Met deze brief informeer ik u over het resultaat van de beoordeling. Daarnaast ga ik ook in op een aantal inhoudelijke bevindingen die de toetsingscommissie zijn opgevallen bij de behandeling en beoordeling van de ingediende projectaanvragen.

De aanvragen en algemene bevindingen

In de zevende tranche van de Woningbouwimpuls zien we een gevarieerd beeld aan projecten. De projecten variëren van dorps tot hoog stedelijk, van 200 tot meer dan 1.000 woningen en van 50% betaalbaar tot 100% betaalbaar. In de voorliggende plannen ziet de commissie dat er een mix is van actief (de gemeente doet het zelf) en faciliterend grondbeleid (de gemeente ondersteund derden). Daarnaast ziet de commissie dat er gemeenten zijn die deze ronde voor het eerst

een aanvraag indienen. Het is goed dat steeds meer gemeenten de Woningbouwimpuls weten te vinden.

Ten aanzien van de WMRE ziet de commissie dat er vooral kleinschalige projecten worden ingediend. Dit is ook in lijn met de verwachting. Bij deze projecten is het publieke tekort per woning vaak relatief hoog. Dat komt doordat dezelfde type investeringen gedaan worden als in de Woningbouwimpuls, maar er in de WMRE per project minder woningen worden gerealiseerd.

Financiële uitwerking

De toetsingscommissie ziet dat de financiële onderbouwing waarmee gemeenten de marktconformiteit en realiteit van de gevraagde bijdrage aantonen een veelvoorkomend struikelblok is. Dat geldt voor zowel de Wbi als de WMRE. Het gaat dan om onderdelen die ook in vorige tranches reden zijn geweest om negatief te adviseren. Het gaat bijvoorbeeld om toepassing van de criteria voor profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit of het aantonen dat de kostenverhaalsmogelijkheden volledig benut zijn. In een specifieke aanvraag leiden vraagstellingen van de analisten tot verbeteringen. Op projectniveau ziet de commissie een lerend effect in de aanvragen. Helaas blijkt dat lerend vermogen niet altijd, want in navolgende aanvragen komen met enige regelmaat dezelfde knelpunten terug.

Hiernaast constateert de commissie vaker dan voorheen dat door ruimtelijke en programmatische keuzes de opbrengstmogelijkheden schuren met de doelmatige besteding van rijksmiddelen. Denk hierbij aan keuzes ten aanzien van de programmering, de inrichting van de buitenruimte en de gekozen parkeeroplossing en verevening tussen plannen. De commissie wil in principe niet treden in lokale ruimtelijke- en programmatische beleidskeuzes. Tegelijkertijd drukken de gemaakte kwalitatieve keuzes soms zwaar op de businesscase en daarmee op de hoogte van de gevraagde rijksbijdrage. Dit kan leiden tot ongemak en het schuurt soms met de doelmatige besteding van rijksmiddelen. Dit viel met name op bij de programmering, de inrichting van de buitenruimte, de gekozen parkeeroplossing en verevening tussen plandelen.

Tijdige startbouw mogelijk onder druk

De toetsingscommissie constateert enig optimisme bij gemeenten in de planning richting startbouw. De Wbi en WMRE zijn bedoeld om gemeenten een impuls te geven om snel tot startbouw te komen. In dat kader valt op dat lastige, tijdrovende en voor de planning risicovolle onderwerpen zoals netcongestie of stikstof komen amper terug in de projectaanvragen.

De commissie ziet dat de middenhuurwoningen in sommige aanvragen een lage grondwaarde vertegenwoordigen, soms zelfs onder de waarde van sociale huurwoningen. De lage opbrengstpotentie van de middenhuur zet het rendement, voor zowel beleggers als woningcorporaties, onder druk. Soms ontbreken hierdoor in de aanvragen afnemers voor deze categorie woningen. Dit vormt een risico voor tijdige startbouw, maar is voor de toetsingscommissie alleen onvoldoende om plannen niet toe te kennen.

Samengevat resultaat

Zevende tranche Woningbouwimpuls

Van de 24 aanvragen die zijn ingediend voor de Woningbouwimpuls heeft de commissie 16 aanvragen positief beoordeeld. De positief beoordeelde projectaanvragen tellen op tot ca. €48,7 mln. aan gevraagde financiële bijdragen uit de Woningbouwimpuls en dragen met een gemiddelde bijdrage van ca. € 7.000 per woning bij aan de realisatie van 6.414 woningen, waarvan 4.864 betaalbaar (ca. 76%). In onderstaande tabel staat welke gemeente voor welk project een positief advies ontvangt. De ranking is op volgorde van de score. In bijlage 2 staat een advies per projectaanvraag.

Gemeente	Project	Woningen
Beuningen	Ewijk West-Noord	200
Alphen aan den Rijn	De Centrale	225
Putten	Halvinkhuizen	1.230
Rotterdam	Romeynshof	218
Leiden	Energiepark	308
Eindhoven	Hugo	1.040
Haarlem	Beatrixplein	298
Capelle aan den IJssel	Roer-Barbizonlaan	700
Bernheze	Dinthers Erf	208
Utrecht	Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn	224
Barendrecht	De Stationstuinen, Deelgebied Zuideinde	399
Vlaardingen	Babberspolder-Oost, fase 2	367
Capelle aan den IJssel	Florabuurt	216
Parkstad Limburg	Versnelling woningbouwprojecten Parkstad III	201
Heerenveen	A32-West	586
Hardenberg	Stationsgebied Hardenberg	292

Eerste ronde Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven

De Toetsingscommissie Woningbouwimpuls heeft op uw verzoek ook de kwaliteit en doelmatigheid van de projectaanvragen voor een bijdrage uit de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven onafhankelijk beoordeeld. De regeling is in juli gepubliceerd. Gemeenten konden tot 8 oktober een aanvraag indienen. De 21 MRE gemeenten hebben drie maanden de tijd gehad om hun aanvraag voor te bereiden. De toetsingscommissie is verheugd om te constateren dat het voor 10 projecten in 9 gemeenten een aanvraag heeft kunnen beoordelen.

In een deel van de aanvragen heeft de commissie een fout geconstateerd. Mogelijk komt dit door de relatieve korte voorbereidingstijd en/of onbekendheid met de regeling. Waar duidelijk sprake was van een kennelijk fout (een rekenfout of een verschrijving) heeft de commissie betrokken gemeenten de mogelijkheid gegeven om die fout te herstellen. In sommige projecten was er geen sprake van een kennelijke fout, maar was de algehele onderbouwing onvoldoende.

Voor de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven komt de commissie tot 6 positieve beoordelingen van de 10 ingediende projectaanvragen. Met een

gemiddelde bijdrage van ca. € 15.000 per woning draagt deze projecten bij aan de realisatie van 1.737 woningen, waarvan 1.433 betaalbaar (82%). Opgeteld gaat het om een gevraagde bijdrage van € 22,2, mln. In onderstaande tabel staat welke gemeente voor welk project een positief advies ontvangt. De ranking is op volgorde van de score. In bijlage 3 staat een advies per projectaanvraag.

Gemeente	Project	Woningen
Nuenen	Nuenen West Bouwveld B	89
Veldhoven	Ontwikkeling Citycentrum	359
Laarbeek	Centrumplan Lieshout	43
Someren	Appartementen i.p.v. gemeentewerf	40
Nuenen	Kerkakkers Gerwen	63
Eindhoven	Fijn Kastelenplein	1.143

Vooruitkijkend naar volgende de ronde

De resterende aanvragen hebben om diverse redenen geen positief advies gekregen. De commissie constateert dat het merendeel van deze aanvragen goed aansluit bij de doelstellingen van de Woningbouwimpuls of de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven. Deze projecten hebben potentie, maar vooralsnog ontbreekt cruciale informatie of onderbouwing om vast te stellen dat het tekort marktconform en realistisch is. De toetsingscommissie is in zulke gevallen genoodzaakt om negatief te adviseren over de aanvraag. In veel gevallen is het aannemelijk dat er sprake is van een substantieel financieel tekort, maar is de hoogte ervan niet onafhankelijk te verifiëren. De toetsingscommissie moedigt gemeenten aan om aan de slag te gaan met de niet gehonoreerde aanvragen.

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

Bas Kurvers

Bijlage I – Procesomschrijving Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

Gedurende het eerste deel van het aanvraagtijdvak heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) de aanvragen namens het ministerie van BZK getoetst op volledigheid. Bij onvolledigheid zijn aanvragers in de gelegenheid gesteld om aanvragen binnen een redelijke termijn aan te vullen. Na het sluiten van het aanvraagtijdvak heeft het RVO alle ingediende aanvragen getoetst op volledigheid. Voorafgaand aan de werkzaamheden van de commissie is vastgesteld dat alle ingediende aanvragen compleet zijn.

Vervolgens heeft het ambtelijk secretariaat van de Toetsingscommissie de aanvraagdocumentatie verwerkt en het toetsingsproces voorbereid. De voorbereiding heeft plaatsgevonden in twee fases. Als na de eerste analyses naar voren kwam dat een aanvraag elementen bevat die verhelderd moesten worden om een goede afweging te kunnen maken, is desbetreffende aanvrager gevraagd om deze elementen schriftelijk toe te lichten. Gemeenten zijn in drie rondes bevraagd. Door alle gemeenten dezelfde reactietermijn te geven en de vragen op dezelfde manier te stellen, hebben alle gemeenten dezelfde kans gekregen om toelichting te geven. Deze verhelderende informatie is vervolgens verwerkt in de definitieve analyse.

Tijdens de voorbereiding van het toetsingsproces maakt het secretariaat van de Toetsingscommissie gebruik van externe expertise op twee elementen:

- **Analyse business case:** een analistenpool bestaande uit vijf adviesbureaus heeft iedere business case geanalyseerd en de commissie geadviseerd over het realiteitsgehalte van het opgevoerde financiële tekort. De adviesbureaus hebben elk een evenredig aantal business cases beoordeeld. Bij de verdeling van de projecten is rekening gehouden met eventuele belangenverstrengeling. De analisten gebruikten een vooraf vastgesteld format om de aanvragen te beoordelen. Vervolgens is de eerste analyse gepeerreviewd door een ander bureau uit de analistenpool. Met deze werkwijze zijn de business cases op een zo eenduidig mogelijke en consistente wijze geanalyseerd;
- **Mobiliteitsscan:** Omdat de woningbouwopgave hand in hand gaat met mobiliteit zijn er kwalitatieve mobiliteitsscans uitgevoerd op de aanvragen. Hiervoor is in samenwerking met min IenW een onafhankelijk adviesbureau ingehuurd. In het geval van eventuele belangenverstrengeling, heeft een onderaannemer de mobiliteitsscans uitgevoerd. De bureaus hebben per aanvraag maximaal vier uur de tijd om de mobiliteitsscan uit te voeren. Dit stelt de bureaus in staat om met een combinatie van kwantitatieve analyses en kwalitatieve toetsing tot een gedegen advies te komen. Echter geeft dit niet de mogelijkheid om verdiepende vragen te stellen aan gemeenten. In de mobiliteitsscans is getoetst op projectniveau en op de bredere netwerkgevolgen. Hierbij zijn de volgende drie vragen getoetst: (1) Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de al aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken? (2) In hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (3) In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's?

Het ambtelijk secretariaat heeft de aanvraagdocumenten en de externe analyses inclusief de additionele toelichting verwerkt in een oplegnotitie. Vervolgens heeft de commissie de aanvragen beoordeeld aan de hand van de aanvraagdocumentatie, de externe analyses en de oplegnotities.

In eerste instantie hebben de commissieleden de aanvragen individueel beoordeeld op de criteria die vastgelegd zijn in de regeling. Daarna is elke aanvraag besproken tijdens de eerste commissievergadering, waarbij argumenten zijn gewisseld. Op basis hiervan is de commissie vervolgens tot een gezamenlijke en gemotiveerde score gekomen. In het geval er een kennelijke fout is geconstateerd, heeft de gemeente twee dagen de tijd gekregen om de fout te herstellen. De herstelde aanvraag is in de volgende vergadering opnieuw beoordeeld.

In een aantal gevallen was er sprake van een mogelijk conflicterend belang van een van de leden bij een project. In overeenstemming met het reglement van werkzaamheden van de commissie zijn deze projecten besproken en beoordeeld zonder aanwezigheid van het desbetreffende lid. Voor de commissie is de consistentie in de beoordeling wederom een belangrijk uitgangspunt geweest. Door het doorlopen van het proces zoals beschreven, heeft de commissie bereikt dat de consistentie en de robuustheid van de beoordeling geborgd is.