> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Elanor Boekholt O'Sullivan
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 18 mei 2026
Betreft Aanbieding eindadvies achtste tranche Woningbouwimpuls en tweede Tranche Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven

Geachte mevrouw Boekholt O'Sullivan,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u het eindadvies aan over de beoordeling van de aanvragen die zijn ingediend in de achtste tranche van de Woningbouwimpuls en tweede tranche van de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven. De aanvraagperiode van beide regelingen is gesloten op 19 maart jl. Voor de Woningbouwimpuls zijn 26 aanvragen ingediend met een totale gevraagde bijdrage van ongeveer € 109 miljoen inclusief btw. Er is € 95 miljoen beschikbaar voor deze ronde. Voor een bijdrage uit de Woningbouwversnelling Metropool Regio Eindhoven zijn vier aanvragen ingediend met een totaal gevraagde bijdrage van ongeveer € 5 miljoen.

Na sluiting van het loket zijn de aanvragen beoordeeld door de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls op basis van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls en de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven. Daarbij is de vaste beoordelingssystematiek toegepast zoals deze ook in eerdere tranches is gehanteerd, waarbij onder meer is gekeken naar de mate waarin sprake is van een aantoonbaar en marktconform publiek financieel tekort en hoe zeker het is dat het project binnen de gestelde termijnen van drie en tien jaar wordt gerealiseerd.

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.

Karakteristieken van de aanvragen
In de achtste tranche van de Woningbouwimpuls zien we een breed en gevarieerd beeld aan woningbouwprojecten. De aanvragen betreffen projecten in stedelijke gebieden, landelijke gebieden en middelgrote gemeenten. Na acht tranches zien we nog steeds een verdere verbreding van de groep gemeenten die aanvragen heeft ingediend. Verder is in een aantal aanvragen sprake van regionale samenwerking tussen gemeenten. De gebundelde projecten in de kleinere kernen hebben minder woningen, maar de impact van een kleiner woningbouwproject op de leefomgeving is in een kleinere kern vaak groot. De impact van kleine projecten op een gemeente of regio zien we ook terug in de projectaanvragen voor de Woningbouwversnelling MRE. Helaas zijn voor deze regeling in de tweede tranche slechts vier projecten ingediend.

Verschuiving in het betaalbare woningbouwprogramma
De laatste jaren is een duidelijke verschuiving binnen het betaalbare segment waarneembaar. In de vierde tranche was het aandeel middenhuurwoningen ca. 30%. Ruim drie jaar later is het aandeel gedaald naar 12%. Dat het middenhuursegment langzaam maar zeker uit de plannen verdwijnt, hangt waarschijnlijk samen met de huidige regelgeving, die het rendement beperkt voor marktpartijen en woningcorporaties. Dit maakt ook het vinden van investeerders steeds moeilijker. En omdat de kosten van gebiedsontwikkeling onevenredig hard stijgen, komt het rendement nog verder onder druk.

Voor de realisatie van middenhuurwoningen wordt in de voorliggende plannen vooral gekeken naar de corporaties. De vraag aan corporaties komt boven op het omvangrijke sociale huursegment in de plannen, van gemiddeld 40%-45%. Een tijdige startbouw wordt dus in toenemende mate afhankelijk van de woningcorporaties. De aanvraagdocumentatie stelt de commissie op dit punt niet gerust. Zo ontbreekt het bijvoorbeeld aan steunverklaringen van de investerende partij(en), waaronder de corporaties. Gezien de ontwikkelingen in het betaalbare segment heeft de commissie over het algemeen zorgen over een tijdige startbouw van de ingediende projecten.

Gemeentelijk beleid en optimalisaties
In de beoordeling van de ingediende aanvragen constateert de Toetsingscommissie dat gemeentelijk beleid in sommige gevallen de bepalende factor is voor de (financiële) haalbaarheid. De commissie wil zich in beginsel niet mengen in lokale beleidskeuzes. Gemeenten maken uiteenlopende afwegingen ten aanzien van een gebiedsontwikkeling die effect hebben op de haalbaarheid van de grondexploitatie. In die context wordt ruimtelijke kwaliteit in de aanvragen doorgaans voldoende onderbouwd, maar blijkt deze vaak te leiden tot keuzes die de financiële haalbaarheid onder druk zetten. Uiteindelijk heeft de commissie de optimalisatiemogelijkheden en gemeentelijke beleidskeuzes niet meegewogen in het eindoordeel, hoewel dat in sommige gevallen tot ongemak leidde. Er kan immers een spanningsveld ontstaan met het streven naar een effectieve en efficiënte inzet van rijksmiddelen.

Beoordeling en samenvattend advies

Achtste tranche Woningbouwimpuls
Op basis van de beoordeling van de ingediende aanvragen komt de Toetsingscommissie tot het oordeel dat een substantieel deel van de projecten voldoet aan de doelstellingen van de regeling en bijdraagt aan de versnelling van de woningbouwproductie. De Toetsingscommissie adviseert om in de achtste tranche in totaal 16 aanvragen geheel te honoreren. De totaal gevraagde bijdrage van de positief beoordeelde projecten bedraagt ongeveer € 77,7 miljoen inclusief btw. Met een gemiddelde bijdrage van € 5.835 per woning dragen deze projecten bij aan de realisatie van 13.313 woningen, waarvan 9.199 betaalbaar (69%). De ranking is op volgorde van de score die door de toetsingscommissie is gegeven en dus exclusief de urgentiescore. In bijlagen 1 en 2 staat een advies per projectaanvraag.

Gemeente	Project	Aantal netto woningen
Breda	Chassékwartier	615
Zutphen	Zutphen-Oost	200
Groningen	Groninger gemeenten	904
Dijk en Waard	Proeftuin De Frans fase 2	201
Noard east Fryslan	Ontwikkeling Dokkum-West	925
Utrecht	Brennerbaan	210
Deventer	Haveneiland	580
Vlissingen	Scheldekwartier	441
Smallingerland	Boornbergum	402
Vlaardingen	Nieuwe Binnenstad Vlaardingen	741
Leusden	Tabaksteeg-Zuid	990
Elburg	Elburg-Zuid/Molenkamp	744
Leeuwarden	Zuidlanden	3.034
Stadsregio Parkstad Limburg	Versnelling woningbouwprojecten Parkstad IV	203
Oss	WBI Amsteleind Zuid	1.600
Deventer	Wechelerhoek	1.523

Tweede tranche Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven
Voor de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven komt de commissie tot drie positieve beoordelingen van de vier ingediende projectaanvragen. Met een gemiddelde bijdrage van ca. € 12.950 per woning dragen deze projecten bij aan de realisatie van 314 woningen, waarvan 220 betaalbaar (70%). Opgeteld gaat het om een gevraagde bijdrage van ca. € 4 miljoen. In onderstaande tabel staat welke gemeente voor welk project een positief advies ontvangt. De ranking is op volgorde van de score. In bijlagen 3 en 4 staat een advies per projectaanvraag.

Gemeente	Project	Aantal netto woningen
Asten	Ommel Hogeweg - Kloosterstraat	103
Helmond	Mierloseweg 210-324	68
Nuenen c.a.	Hoekstraat Nederwetten	49

De aanvragen die niet zijn gehonoreerd, kennen uiteenlopende oorzaken voor het uitblijven van een positief advies. De Toetsingscommissie stelt vast dat het grootste deel van deze projecten inhoudelijk goed past binnen de doelstellingen van de Woningbouwimpuls of de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven. In veel gevallen kunnen de projecten een duidelijke bijdrage leveren aan het versnellen van de woningbouwproductie. Helaas ontbreekt bij een aantal aanvragen essentiële informatie of een voldoende uitgewerkte financiële onderbouwing om het geraamde tekort en de aannames daarachter zorgvuldig te beoordelen. Hierdoor is het niet mogelijk om de financiële realiteit en marktconformiteit van de plannen met voldoende zekerheid vast te stellen. In meerdere aanvragen is het waarschijnlijk dat er een aanzienlijk tekort bestaat, maar is de precieze omvang daarvan onvoldoende controleerbaar op basis van de aangeleverde gegevens. De commissie ziet dit als een aandachtspunt voor de

verdere uitwerking van projecten en spoort gemeenten aan om deze plannen te verbeteren en waar nodig opnieuw in te dienen in een volgende ronde.

Hoogachtend,

mede namens de andere leden van de Toetsingscommissie: