



Ontvangstbevestiging

Aanvraag Regeling Woningbouwimpuls

Formuliernummer 1300025881542
Ontvangstdatum 13-9-2021
Ontvangsttijd 17:37

Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Postbus 40225
8004 DE Zwolle
mijn.rvo.nl

088 042 42 42 (lokaal tarief)

Formuliergegevens

Relatiegegevens

Relatienummer 203642552
KVK-nummer 32165156
Naam Gemeente Nijkerk
Adres Postbus 1000
3860BA NIJKERK GLD

Contactgegevens

Contactgegevens van de projectleider

Naam contactpersoon 10.2.e
E-mailadres 10.2.e
Telefoonnummer 10.2.e

Contactgegevens van de verantwoordelijk directeur

Naam contactpersoon 10.2.e
E-mailadres 10.2.e
Telefoonnummer 10.2.e

Kerngegevens project

1.1 Kerngegevens aanvraag

Naam van het project Stadshaven (Havenkom)
IBAN NL66BNGH0285006215

Aantal netto toe te voegen woningen	637
Omvang van de publieke onrendabele top	10.2.g
Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls	€ 4.155.099,00
Naam van het lid college B&W	10.2.e
Functie van het lid college B&W	burgemeester

1.2. Voorwaarden van de woningbouwimpuls

Geef aan in hoeverre het project voldoet aan de voorwaarden van de woningbouwimpuls. De aanvraag moet aan alle voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls.

De aanvraag is ingediend door het college van B&W.	Ja
De aanvraag heeft betrekking op een afgebakend projectgebied.	Ja
Binnen het projectgebied worden tenminste 500 woningen netto toegevoegd (te realiseren woningen minus te slopen woningen).	Ja
Ten minste 50 % van de te realiseren woningen vallen binnen de definitie van betaalbaar.	Ja
De gevraagde bijdrage is maximaal 50 procent van het publieke financiële tekort.	Ja
De bouw van de eerste woningen start binnen drie jaar na toekenning.	Ja
De bouw van de laatste woningen start binnen tien jaar na toekenning.	Ja
De maatregelen die leiden tot een publiek tekort betreffen publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.	Ja

1.3. Bredere effecten bij realisatie van dit project

Wordt het project aangestuurd vanuit één orgaan met vertegenwoordiging van gemeente en grond- en vastgoedeigenaren in het gebied?	Ja
Is het gebied aantoonbaar geografisch aaneengesloten?	Ja
Is er één integrale business case of gebieds- of grondexploitatie voor het gehele projectgebied waarvoor u deze aanvraag indient?	Ja
Toelichting	

De ontwikkeling van de Havenkom Nijkerk betreft een aaneengesloten gebied aan de noordzijde van het centrum van Nijkerk. Het project wordt aangestuurd vanuit de gemeente Nijkerk waarbij in samenwerking met eigenaren de ontwikkeling ter hand wordt genomen vanuit een in de basis gemeentelijke grondexploitatie.

1.4. Omschrijving van het project

Aanleiding

De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om de Havenkom te ontwikkelen tot aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Doelstelling is om de bestaande woningvoorraad van Nijkerk aan te vullen met betaalbare woningbouw en daarnaast het centrum te versterken. De gemeente heeft in de afgelopen jaren getracht tot herontwikkeling van de Havenkom te komen. Dit is tot op heden niet geslaagd, met name als gevolg van het gebrek aan een financieel haalbaar plan. Een bijdrage vanuit de WBI wordt gezien als een kans en potentiële doorbraak en daarmee het kunnen waarmaken van de ambities voor de Havenkom.

Ligging

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het centrum van Nijkerk en is direct gelegen aan de Arkervaart.

Huidige situatie

Het projectgebied bevat het stadhuis, de haven, een parkeerterrein, een bedrijventerrein met diverse ondernemingen

en twee vrijstaande woningen.

Toekomstige situatie

Het gebied wordt ontwikkeld tot de nieuwe stadshaven van Nijkerk, waar ruimte is voor wonen, recreatie, voorzieningen en stedelijke vergroening. Het betreft een stedelijk woonmilieu waarbinnen 639 woningen worden gerealiseerd waarvan ca. 80% meergezinswoningen. Daarnaast is er ruimte voor voorzieningen die een aanvulling zijn op het bestaande stadscentrum. De woningmix sluit aan bij de actuele behoefte met zowel betaalbare, kleine en levensloopbestendige woningen als traditionele rijwoningen en stadswoningen in het hogere prijssegment. Zowel de woningen als de openbare ruimte worden duurzaam en natuurinclusief ontworpen, waardoor het project bijdraagt aan de energie- en duurzaamheidsambities van de gemeente.

De gebiedsvisie (bijlage 6) geeft een indruk van de toekomstige situatie van het gebied.

1.5. Deelgebieden

Fase 1A: betreft het zuidelijke deel van het plangebied (locatie huidig gemeentehuis). Deze fase wordt als eerste ontwikkeld en het bestemmingsplan voor deze fase is reeds in voorbereiding. De gronden zijn in bezit van de gemeente. Deze fase bestaat uit 27 woningen.

Fasen B t/m E: het noordelijke deel van het plangebied. Gronden in deze fasen dienen grotendeels nog verworven te worden. De gemeente is hierover in gesprek met eigenaren en gebruikers. Deze fasen omvatten in totaal 568 woningen.

Fase G: betreft een facilitaire ontwikkeling binnen de totale gebiedsontwikkeling van de Havenkom en bestaat uit 44 woningen.

Totaal: 639 woningen (zie bijlage 2 voor een ruimtelijke indeling van de deelgebieden).

1.6. Regionaal belang

De gemeente Nijkerk maakt deel uit van de Woondeal Regio Amersfoort. Het doel van de woondeal is om het woningtekort in de regio weg te werken door 23.000 extra woningen bij te bouwen voor 2030. Dit tekort zit voornamelijk in betaalbare woningen. De Havenkom kan vanuit de gemeente Nijkerk een significante bijdrage leveren aan het realiseren van deze doelstelling.

Om een haalbare transformatie van de Havenkom mogelijk te maken zijn externe financiële middelen noodzakelijk. De gemeente doet daarbij een beroep op cofinanciering van de provincie Gelderland.

Gegevens over de noodzaak van de bijdrage

2.1. Toelichting op de maatregelen die leiden tot het publiek tekort

Geef aan welke type publieke maatregelen nodig zijn om woningbouw te realiseren.

Infrastructurele ontsluiting	Ja
Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden	Nee
Bodemsanering	Ja
Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw	Ja
De inrichting van de openbare ruimte	Ja
Kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen (gederfde opbrengsten)	Ja

Geef een toelichting op de noodzakelijkheid van de maatregelen (50 woorden per maatregel).

Infrastructurele ontsluiting

Een transformatie van de Havenkom vraagt om aanpassing en verbetering van de huidige ontsluitingsstructuur. De kosten voor aanpassing van de infrastructuur binnen de plangrenzen is onderdeel van de gebiedsvisie en voorzien in de civiele kosten. Op termijn zijn mogelijk ook investeringen nodig voor verbetering van hoofdstructuren in Nijkerk.

Dit vraagt een nadere uitwerking en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Bodemsanering

Het plangebied is tot op heden voornamelijk gebruikt als bedrijventerrein en is het verleden als industrieterrein (houthandel/meubelmakerij) gebruikt. Uit onderzoek blijkt dat er vervuiling aanwezig is. Dit betreft zowel een bodemverontreiniging als een grondwatervervuiling. Sanering is noodzakelijk om het gebied te kunnen ontwikkelen naar woningbouw.

Uitplaatsen bestaande bedrijvigheid

Door het uitplaatsen van bedrijvigheid ontstaat ruimte om woningbouw te ontwikkelen op deze centrumlocatie. Dit verbetert tevens het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied. 10.2.g

Openbare ruimte

Gezien het binnenstedelijke karakter, de hoge woningdichtheid en de ambitie voor een hoogwaardig kwalitatieve stedelijke omgeving, is in de raming een hoog kwaliteitsniveau van de openbare ruimte voorzien.

Betaalbaarheid

Het woningbouwprogramma kent een opbouw met 36% sociale huurwoningen en 30% betaalbare huur- en koopwoningen. Daarmee is sprake van een totaal aantal van 332 betaalbare en sociale woningbouw (66%). Dit heeft een drukkend effect op de opbrengstpotentie van het vastgoed en vergroot het deficit van de gebouwde parkeervoorzieningen. Wel voorziet de gemeente Nijkerk met dit woningbouwprogramma in een bestaande woningbouwbehoefte die op dit moment niet elders in Nijkerk kan worden ingevuld.

Geef aan in welke mate de opgevoerde maatregelen bijdragen aan het creëren van externe salderingsruimte voor stikstof.

In het plangebied is nu een aantal bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is op relatieve grote afstand gelegen. Een eerste verkenning heeft laten zien dat de verwachting is dat dit aspect geen belemmering zal zijn voor de ontwikkeling van de Havenkom.

2.2. Kerngegevens gevolgen bij geen bijdrage

Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden.	Ja
Aantal woningen dat wel gerealiseerd kan worden.	71 %
De start bouw van woningen wordt vertraagd.	Ja
Hoeveel maanden vertraging wordt er opgelopen?	60 maanden
Er kunnen minder betaalbare woningen gerealiseerd worden.	Ja
Aantal betaalbare woningen dat wel gerealiseerd kan worden.	47

Maak het vertragingseffect aannemelijk.

Het grootste gedeelte van het aantal woningen is gelegen in deelgebied B t/m E. Om deze gebieden te kunnen ontwikkelen is het nodig om gronden te verwerven, bedrijven te verplaatsen, de bodem te saneren, infrastructurele ingrepen te doen en geurmaatregelen te treffen, hierdoor ontstaat er een substantieel financieel tekort. Hierdoor is het niet mogelijk om deze gebieden op korte termijn te ontwikkelen. De inschatting is dat dit tenminste 5 jaar later is.

Maak het effect op het woningbouwprogramma aannemelijk

Bij het niet toekennen van de subsidie is het niet mogelijk om 639 woningen te realiseren, maar slechts 71. Het aandeel betaalbaar blijft gelijk (66%), maar in plaats 422 worden er slechts 47 betaalbare woningen gerealiseerd.

Kerngegevens publieke onrendabele top

3.1 Begroting en onderbouwing van noodzakelijke maatregelen

3.2. Optimalisatie kosten en opbrengsten

1. Er wordt een lagere parkeernorm gehanteerd dan voorzien in het bestaand gemeentelijk beleid. Dit door de

toepassing van een alternatieve parkeernorm (conform onderzoek van RHDHV, rapportage opvraagbaar) en toepassing van dubbelgebruik. Dit heeft als gevolg dat een lager financieel deficit voor gebouwd parkeren ontstaat.

2. Voor het parkeren is gezocht naar een gebouwde bovengrondse oplossing in combinatie met maaiveldvoorzieningen die enerzijds passen binnen de hoogwaardige kwaliteit van het plan, maar anderzijds ook de kostprijs (c.q. deficit) van de parkeervoorzieningen zo laag als mogelijk houden.

3. 10.2.g

4. In de opbouw van het woningbouwprogramma is gezocht naar een optimale invulling die enerzijds tegemoet komt aan de behoefte aan betaalbare woningbouw in Nijkerk en anderzijds een maximale opbrengstpotentie vertegenwoordigt. Dit is onder meer zichtbaar door toepassing van relatief kleine sociale woningen en het realiseren van stadswoningen (met een relatief hoge grondwaarde) in het dure segment.

5. De realisatie van de Havenkom vraagt om mogelijke aanpassingen van de infrastructuur buiten het plangebied (verbinding met centrum, verkeersontsluiting via de Nijverheidstraat). In de rapportage van RHDHV (opvraagbaar) wordt dit toegelicht. Dit vraagt een nadere uitwerking en planstudie. De gemeente heeft besloten om deze maatregelen niet op te nemen in deze aanvraag (en het publiek tekort). Deze maatregelen zullen in de toekomst vanuit alternatieve financiële middelen worden uitgevoerd. Daarbij is reeds in de nota bovenwijks rekening gehouden met dergelijke ingrepen.

3.4. Medebekostiging door gemeente en medeoverheden

Gemeente Nijkerk	Bron Collegebesluit (11 mei 2021) en Raadsbesluit (24 juni 2021). € 5.966.450
Provincie Gelderland	Bron Provinciaal besluit van 1 september 2021 € 637.000
Provincie Gelderland	Bron-Provinciaal besluit van 1 september 2021 € 637.000
Totale bijdrage van de partijen	€ 6.603.450

Gegevens over het woningbouwprogramma

4.1. Kerngegevens woningbouwprogramma

Totaal aantal bruto toe te voegen woningen	639 woningen
Totaal aantal te slopen woningen	2 woningen
Totaal aantal netto toe te voegen woningen	637
Waarvan netto toe te voegen in categorie sociale huur	227 woningen
Waarvan door woningcorporatie (indien beschikbaar)	227 woningen
Waarvan netto toe te voegen in categorie middenhuur	75 woningen
Waarvan netto toe te voegen in categorie betaalbare koop	120 woningen
Percentage betaalbare woningen	66 %
Startbouw eerste woningen	2023
Startbouw laatste woningen	2028

Geef een toelichting op het gehanteerde aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma. Ga daarbij in elk geval in op de aansluiting op de lokale woningbehoefte en woonbeleid, regionale afspraken over programmering en de impact van de betaalbare woningen op de businesscase voor de bekostiging van publieke voorzieningen.

4.2. Betaalbaarheid van de woningen

Huisvestingsverordening Ja
Geef aan welke bron beschikbaar is om opgevraagd te worden.
Urgentieverordening
Doelgroepenverordening
Verordening differentiatie woningbouw
Prestatieafspraken Ja
Geef aan welke bron beschikbaar is om opgevraagd te worden.
Prestatieafspraken gemeente Nijkerk 2021-2022. Deze prestatieafspraken worden jaarlijks geactualiseerd.
Uitgifte- of erfpachtovereenkomst Ja
Geef aan welke bron beschikbaar is om opgevraagd te worden.
Als uitwerking van de woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ is onder andere de doelgroepenverordening uitgewerkt.
Hierin wordt mogelijk gemaakt om bij overdracht van de grond nadere voorwaarden vast te leggen in de privaatrechtelijke uitgifte- of erfpachtovereenkomst.
Anterieure overeenkomst Ja
Geef aan welke bron beschikbaar is om opgevraagd te worden.
In de woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ is opgenomen dat ook de privaatrechtelijke mogelijkheden moeten worden ingezet om betaalbare woningen te behouden voor de doelgroep. Middels de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de inzet van een anti-speculatiebeding en het instellen van een zelfbewoningsplicht.
Huisvestingsverordening Ja
Geef aan welke afspraken er per maatregel zijn gemaakt. Ga daarbij per vastgestelde maatregel in ieder geval in op afspraken omtrent de aanvangshuur, zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en het aantal vierkante meters.
Een doelgroepenverordening en een verordening differentiatie woningbouw

4.3. Doelgroepen voor te bouwen woningen

Studenten	Nee
Starters	Ja
Indicatie van het aantal woningen voor starters.	195
Dak- en thuislozen (incl. uitstroom maatschappelijke opvang)	Nee
Senioren	Ja
Indicatie van het aantal woningen voor senioren.	140
Senioren met een zorgvraag	Ja
Indicatie van het aantal woningen voor senioren met een zorgvraag.	28
Statushouders	Nee
Arbeidsmigranten	Nee
Andere doelgroep, namelijk:	zorgwoningen
Indicatie van het aantal woningen.	28

Beschrijf welke instrumenten worden ingezet om woningen aan die doelgroepen toe te wijzen.

Het woningbouwprogramma is afgestemd op de gemeentelijke woonvisie 2020+. Dit beleidsdocument is vorig jaar vastgesteld en benoemt de programmatische uitgangspunten en specifieke de doelgroepen die de gemeente wil bedienen in de Havenkom. Daarbij geldt:

- Betaalbare koopwoningen en huurwoningen in het middenhuursegment zijn hoofdzakelijk gericht op starters (ca. 30%).
- Binnen het betaalbare segment is 10% specifiek voor senioren voorzien. Deze woningen zullen voldoen aan de eisen van deze doelgroep.
- Het sociale woningbouwprogramma bestaat uit 28 (ca. 5%) kleine appartementen (40 m² gbo) bedoeld voor specifieke doelgroepen zoals intensieve zorg.

Als uitwerking van de woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ zijn een doelgroepenverordening en een verordening differentiatie woningbouw opgesteld in relatie tot het langjarig betaalbaar houden van woningen. Deze twee verordeningen worden in oktober 2021 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. De doelgroepenverordening bevat regels voor het vastleggen van de woningbouwcategorieën (sociale huur, sociale koop, middeldure huur/koop) door middel van een maximale prijsgrens met daaraan gekoppeld een maximale inkomensgrens. Daarnaast bevat de verordening regels voor een instandhoudingstermijn van deze prijsgrenzen.

Gegevens over het de kwaliteit over de leefomgeving

5.1. Kwaliteit van het plan

5.1.1 Ruimtelijke opzet

5.1.1 Ruimtelijke opzet

De Havenkom is gelegen aan de noordzijde van het centrum van Nijkerk. Via de Kolkstraat staat het gebied rechtstreeks in verbinding met het centrum. Gezien deze gunstige ligging nabij het centrum is gekozen voor een stedelijk woonmilieu, met ruimte voor groen en wonen aan het water. Door het toevoegen van de groene ruimte in combinatie met de reeds aanwezige (maar niet benutte) kwaliteit van de Arkervaart, ontstaat een nieuw type woonmilieu dat Nijkerk tot op heden (nog) niet heeft. Daarmee wordt de noordzijde van het centrum een nieuw hoogwaardig woon- en verblijfsklimaat gerealiseerd. Dit geeft een impuls aan het centrum waarbij de Havenkom kan aansluiten op de reeds aanwezige centrumfuncties. Door de ligging zijn de meeste voorzieningen gelegen op loopafstand van het gebied. Daarnaast is er in de Havenkom ruimte voor voorzieningen zoals horeca, werken aan huis, atelierruimte (met name in de plint) waardoor een levendig gebied ontstaat passend bij het centrum van Nijkerk.

Met betrekking tot parkeren is er gekozen voor een stedelijke woonmilieu met een lagere parkeernorm dan vanuit het huidige parkeerbeleid is voorzien. Om de kwaliteit van het gebied te waarborgen, zal het parkeren grotendeels (totaal 539 plaatsen) gebouwd en buiten het oog worden opgelost.

Met de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte wordt aansluiting gezocht met het centrum. In de kostenramingen voor de inrichting van het openbaar gebied is rekening gehouden met een hoog kwaliteitsniveau.

De gebiedsvisie in bijlage 6 geeft een nadere indruk van de beoogde kwaliteit van bebouwing, openbare ruimte en woonmilieu.

5.1.2 Lokale Thema's

Leg uit hoe het ruimtelijke plan bijdraagt aan het grote(re) geheel van (lokale) opgaven, zoals klimaatadaptatie, waterhuishouding en de energietransitie

Duurzaamheid

Zowel de woningen als de openbare ruimte worden duurzaam en natuurinclusief ontworpen. Het draagt daardoor bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Nijkerk.

Duurzame mobiliteit

Door de ligging van het plangebied en het woningbouwprogramma is deze locatie geschikt om juist in te zetten op duurzame vormen van mobiliteit. De nadruk ligt bij de inrichting van het gebied op langzaam verkeer en doorgaande routes voor autoverkeer worden vermeden (zoals ook zichtbaar in bijlage 6). Ook deelautoconcepten worden voorzien en elektrisch laden wordt gefaciliteerd in de Havenkom.

Natuurinclusief ontwerp

Uitgangspunt is een natuurinclusief ontwerp dat optimaal bijdraagt aan de biodiversiteit en groenbeleving in de stad. Daarbij is rekening gehouden met hittestress en voldoende bufferruimte voor waterberging. Dit onder meer door het toevoegen van groenstructuren en een verbetering van de connectie met het water. Hiermee wordt aangesloten op het groenbeleids- en beheerplan van de gemeente. Aansluitend bij een groene openbare ruimte, zullen ook groene gevels en daken bijdragen aan klimaatadaptatie (opvang van hemelwater en tegengaan van hittestress) en een aantrekkelijke groene woonomgeving. De stedelijke woonmilieus krijgen dan ook uitdrukkelijk een zo groen mogelijke invulling, zoals uitgewerkt in het derde deel van de gebiedsvisie (bijlage 6).

Energietransitie

De Havenkom kent een ambitie om energieneutraal te zijn. In de businesscase is rekening gehouden met een investeringsniveau (bouwkosten) maar ook opbrengsten (marktwaarde woningen) die voortkomen uit deze ambitie.

5.1.3 Omgevingsbeleid.

Leg uit hoe het ruimtelijke plan bijdraagt aan het grote(re) geheel van (lokale) opgaven, zoals klimaatadaptatie, waterhuishouding en de energietransitie

Op het ruimtelijk aspect werkt de gemeente Nijkerk samen met zowel de regio "FoodValley" als de regio Amersfoort. De regio FoodValley heeft een zelfstandige verkenning uitgevoerd naar de ruimtelijke vraagstukken en uitdagingen. Deze verkenning is in nauwe samenhang ontwikkeld met "de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley"

en het "Ontwikkelbeeld regio Amersfoort". De verkenning richt zich op drie grote veranderingsopgaven voor de regio, namelijk:

1. veranderingen in de landbouw als gevolg van schaalvergroting, vermindering stikstofuitstoot en omvorming naar kringlelandbouw;
2. aanpassingen door klimaatverandering en omschakeling naar duurzame energiebronnen;
3. de bouw van circa 40.000 woningen in samenhang met voldoende voorzieningen voor werken, recreëren en mobiliteit.

Belangrijke uitgangspunten in de verkenning die ook op de Havenkom van toepassing zijn:

- biedt ruimte aan de woningbehoefte in de regio;
- waar mogelijk wordt binnenstedelijke ontwikkeling toegepast;
- creëer ruimte voor nieuwe woon- en werkgebieden.

Ook de aan de ambitie van de regio om in te zetten op duurzame mobiliteit wordt invulling gegeven in de Havenkom.

Daarnaast wordt in de Havenkom invulling gegeven aan diverse lokale beleidskaders:

- Visie op vrijetijdseconomie 2021;
- Woonvisie 2020+;
- Mobiliteitsvisie (wordt momenteel geactualiseerd).

5.1.4 Omgevingsmanagement

Leg uit hoe de betrokkenheid van belanghebbenden (omwonenden, grond- en vastgoedeigenaren, etc) in het planproces is georganiseerd.

In 2016 is er al eerder een visie uitgewerkt voor een deel van de Havenkom. Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met diverse belanghebbende partijen. In 2020 is gestart met het uitwerken van een stedenbouwkundig plan van fase 1a van de Havenkom. Er is hiervoor een werkgroep actief met omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden. De werkgroep heeft een actieve rol gehad bij de tot stand koming van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsrandvoorwaarden. Bij de uitwerking van deze gebiedsvisie zijn de bedrijven die in het gebied gevestigd zijn betrokken en geraadpleegd.

Bij toekenning van de subsidie zal het participatie- en communicatieproces richting belanghebbenden, geïnteresseerden en inwoners van Nijkerk worden voortgezet.

De (beoogde) samenwerking met bestaande grondeigenaren is beschreven in de volgende paragraaf.

5.2. Mix van functies

Geef zoveel mogelijk kwantitatief de beoogde te realiseren mix van functies in het plan aan als percentage van de totaal gerealiseerde m2 bvo.

Wonen	98,5 %
Werken	0 %
Voorzieningen	1,5 %

5.3. Mobiliteitsaspecten

Geef aan of de infrastructurele maatregelen ingrepen bevatten die direct op en/of aan het areaal van het Rijk aantakken. Ga hierbij in op:

- a) Het te verwachten mobiliteitsprofiel, de te verwachten verdeling van (nieuwe) reizigers over de verschillende vervoerswijzen van de beoogde doelgroep van het plan en in hoeverre dit aansluit bij de aanwezige (en eventuele nieuwe) infrastructuur

- b) Of er voldoende capaciteit is op de bestaande (rijks)infrastructuur om de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen

- c) Of bekostiging van eventueel toe te voegen capaciteit hiervan plaatsvindt binnen het Infrafonds (en later Mobiliteitsfonds)

- d) Of er besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg MIRT heeft plaatsgevonden en er een MER-procedure is doorlopen

Met het ontwerpen van het gebied van de Havenkom ontstaat de kans om de ontsluiting van het noordelijk deel van het centrum opnieuw in te richten. Doelstelling is om autoverkeer zo snel en veel als mogelijk uit het centrum te leiden. Doel is ook om zo min mogelijk doorgaande verkeersroutes voor auto's te realiseren (wat nu wel het geval is) waardoor dit niet alleen voor de Havenkom maar voor de gehele noordzijde van het centrum een kwaliteitsimpuls

geeft. Ingezet wordt op het stimuleren van voetgangers en fietsers. Ook wordt ingezet op vormen van deelmobiliteit. Naar het mobiliteitsprofiel en het aantal verkeersbewegingen is onderzoek gedaan door RHDHV.

Gegevens over de hardheid van het plan

6.1. Kerngegevens project

Juridisch planologische status van het project	Het bestemmingsplantraject fase 1A is in voorbereiding. Voor de overige fasen moet de planologische procedure nog worden gestart.
Rol van de gemeente in de ontwikkeling	Actief (fasen 1A, B, C, D en E). Faciliterend (fase G).
Verdeling van het grondeigendom	Aandeel publiek eigendom: 25 % Aandeel privaat eigendom: 75 %
Voorziene (kwartaal en) jaar wijziging bestemmingsplan	Kwartaal 4e kwartaal, Jaartal 2023
Voorziene (kwartaal en) jaar ondertekenen anterieure overeenkomst(en)	10.2.g

6.2. Deelgebieden

Geef – indien van toepassing – aan wat de startbouw van de verschillende deelfases wordt en geef aan of en wanneer voor deze deelgebieden een planologisch kader wordt vastgesteld. Geef tot slot aan waarom er niet voor gekozen is om het projectgebied te beperken tot de eerste deelfase.

Fase 1A: Vaststelling planologisch kader (2022). Start bouw vanaf 2023.

Fase G: Vaststelling planologisch kader (2022). Start bouw vanaf 2023.

Fase B t/m E: Vaststelling planologisch kader (2023/2024). Start bouw vanaf 2024.

Het beperken van de ontwikkeling tot alleen fase 1A zal een minimale kwaliteitsslag bieden voor de Havenkom als geheel. Bovendien is de omvang van het programma in deze eerste fase minimaal (27 woningen) waardoor geen significante bijdrage kan worden gedaan aan de woningbehoefte in Nijkerk.

6.3. Huidige status van het plan

Geef aan of de volgende processen zijn gestart, lopende zijn of reeds zijn afgerond.

Is er een door B en W vastgesteld document met daarin de ruimtelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling? Afgerond

Is er een gemeentelijke grondexploitatie? Lopend

Is er een communicatieproces? Lopend

Zijn de benodigde onderzoeken naar de te ontwikkelen locatie uitgevraagd? Lopend

Omschrijf de huidige status van het project en de belangrijkste mijlpalen die nog bereikt moeten worden om tijdig te kunnen starten met de bouw. Beschrijf daarvoor de planologische status, de planning van het bestemmingsplan, de ontwerpstatus en de stand van zaken rondom de benodigde overeenkomsten, afspraken en communicatie met derden. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn, en benoem de nog te doorlopen stappen tot startbouw.

Op dit moment bevindt de planvorming van de Havenkom zich in de voorbereidingsfase. De eerste mijlpaal vormt het vaststellen van de gebiedsvisie die op 31 augustus formeel is vastgesteld door B&W. Gezien het belang en de schaal van de Havenkom voor Nijkerk is de gemeenteraad afgelopen juni meegenomen in het proces door kennis te nemen van de visie, inhoudelijke kaders vast te stellen en een budget beschikbaar te stellen van € 5,97 mln. (zie raadsbesluit d.d 24 juni 2021).

Tegelijkertijd is afgelopen periode benut voor het voeren van gesprekken met eigenaren en belanghebbenden in het gebied. Daarbij worden/zijn intentieovereenkomsten gesloten met eigenaren waarin voor de periode tot april 2022 exclusiviteit is vastgelegd en partijen gezamenlijk uitwerken op welke wijze overeenstemming over de grondinbreng en eventueel ook samenwerking kan worden bereikt. Het bereiken van overeenstemming met eigenaren is een volgende belangrijke stap. Een voorwaarde voor overeenstemming is het aantrekken van de WBI-bijdrage zodat een financieel haalbaar plan in zicht is. Na overeenstemming volgt de bestemmingsplanprocedure en vervolgens kan de uitvoering fasegewijs starten. De ontwikkeling van fase 1A loopt hierop vooruit. Deze fase, waar de gemeente over het volledig eigendom beschikt, wordt vooruitlopend op de andere fasen al eerder gestart waarbij de bestemmingsplanprocedure in de komende tijd wordt doorlopen. Ook fase G (facilitair onderdeel van de Havenkom) volgt een apart traject. Hiervoor geldt het sluiten van een anterieure overeenkomst als eerstvolgend mijlpaalmoment. Vervolgens kan ook deze fase starten met de realisatie.

6.4. Provinciaal beleid

Geef aan welke rol de provincie heeft in het project en hoe het project past in het provinciale (omgevings)beleid. Ga daarbij ten minste in op:

- (1) Welke rol en betrokkenheid de provincie heeft in het project;
- (2) Welke onderdelen van het plan nog afstemming met de provincie vergen;
- (3) Welke formele processtappen met de provincie nog doorlopen moeten worden, zoals bestemmingsplanwijzingen, afspraken tussen provincie-gemeente of relevante besluitvorming over het project.

De provincie Gelderland is c.q. wordt op diverse manier betrokken bij de ontwikkeling van de Havenkom. Naast de provincie Gelderland geldt dat, gezien de ligging van Nijkerk in de regio nabij Amersfoort, ook hier regionale afstemming plaatsvindt.

Cofinanciering provincie Gelderland

De gemeente Nijkerk heeft subsidie aangevraagd aan bij de provincie Gelderland als cofinanciering van het publiek tekort Het betreft hierbij een bedrag van € 1.000 per woning (totaal € 0,64 mln.).

Woondeal

De provincie Gelderland heeft de Woondeal van de Regio Amersfoort mede ondertekend. Hier maakt de ontwikkeling van de Havenkom in Nijkerk deel van uit.

Bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt zoals gebruikelijk aansluiting gezocht op het provinciaal beleid en zal vooroverleg plaatsvinden met de provincie. Bij het opstellen van de gebiedsvisie zijn beleidsuitgangspunten van de provincie meegewogen. Specifiek zijn met name de beperkingen en voorziene maatregelen van de bestaande geur- en geluidscouturen (voor een acceptabel woon- en leefklimaat) en flora en fauna relevant.

6.5. Risico's project

Beschrijf de voor dit project specifieke risico's en de concrete maatregelen die voor die risico's voorzien worden. Geef hierbij aan of risico's betrekking hebben op de projectomgeving, projectorganisatie en het te realiseren project. Ga ook in op de afspraken die hierover met derden zijn gemaakt of dienen te worden gemaakt. Benoem ook welke risico's effect kunnen hebben op het planologische proces en de planning naar startbouw. Verwijs waar nodig naar brondocumentatie.

De belangrijkste vier risico's zijn:

Planologisch/juridische risico's

De bestemmingsplanprocedure moet nog worden doorlopen. Het risico bestaat dat omwonenden en andere belanghebbende partijen bezwaar maken c.q. tegenwerking geven waardoor de ontwikkeling van de Havenkom kan worden belemmerd. De gemeente tracht dit risico te mitigeren door partijen vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Ook zijn vroegtijdig diverse onderzoeken (mobiliteit, planschade, geur- en geluidsoverlast, parkeren etc.) uitgevoerd naar de impact van de ontwikkeling van de Havenkom op de omgeving om in deze fase zicht te krijgen op de mogelijke knelpunten.

Overeenstemming grondeigenaren

De gemeente is in gesprek met eigenaren in het plangebied. De inbrengwaarden zijn gebaseerd op de marktwaaarden en, wanneer van toepassing, een schadeloosstelling conform de taxatie. 10.2.g

Op basis van de reeds gevoerde gesprekken en wens (vanuit de grondeigenaren) om een intentieovereenkomst met de gemeente aan te gaan, is de gemeente

hierover op dit moment positief.

Bodem

Het plangebied kent een complexe bodemsituatie. Een deel van het plangebied kent een bodemverontreiniging en daarnaast is ook sprake van een grondwatervervuiling. Ook geldt een hoge archeologische verwachting en bestaat een reële kans op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Door middel van onderzoeken heeft de gemeente een beeld gekregen van de situatie en zijn hiervoor kosten geraamd. Deze kostenramingen kennen een hoog abstractieniveau aangezien op voorhand geen volledige duidelijkheid ontstaat over de exacte omvang en benodigde maatregelen (en kosten) om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Dit vormt een kostenrisico.

10.2.g



6.6. Samenwerking met marktpartijen

Licht toe of en hoe marktpartijen zijn betrokken bij het plan. Ga hierbij in op eventuele afgesloten (intentie)overeenkomsten, samenwerkingsverbanden (zoals grondexploitatie­maatschappij, een wijkontwikkelings­maatschappij of anderszins), de frequentie van overleggen en grondposities.

10.2.g



De gemeente ziet een actieve rol – al dan niet in samenwerking met een privaat ontwikkelaar - als noodzakelijk om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Zonder een actieve inzet van de gemeente en externe financiële middelen zal de ontwikkeling van de Havenkom naar verwachting niet slagen. Daarnaast wil de gemeente ook regie voeren op de kwaliteit en snelheid van de gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt de samenwerking gezocht met eigenaren in het gebied. In deze fase heeft dit de status van een intentieovereenkomst waarbij gesprekken worden gevoerd over de inbreng van de huidige gronden en opstallen. Daarnaast biedt de gemeente aan eigenaren ook ruimte om te participeren in de ontwikkeling. Op basis van gesprekken is gebleken dat enkele eigenaren geïnteresseerd zijn om de vastgoedontwikkeling ter hand te nemen. De gemeente wil de intentieperiode benutten om tot definitieve afspraken te komen. Deze zullen worden vastgelegd in een koopovereenkomst (voor inbreng en aankoop van eigendommen), een anterieure overeenkomst (fase G) en/of een samenwerkingsovereenkomst (in geval eigenaren actief participeren). Belangrijke voorwaarde hierbij is het verkrijgen van de VBI-bijdrage om tot een financieel haalbaar plan te komen. De planning en intentieperiode zijn hier op afgestemd.

Bijlagen

Geselecteerde bijlagen

1. Aanvraagdocument-derde-tranche-woningbouwimpuls 6 september- Havenkom Nijkerk.pdf
2. Bijlage 1. 1185624 Aanbiedingsbrief Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls Stadhaven Nijkerk.pdf
3. Bijlage 2 - Kaartmateriaal projectgebied.pdf
4. Bijlage 3 - Indieningsspreadsheet derde tranche Woningbouwimpuls.xlsx
5. Bijlage 4 - Toelichting businesscase Woningbouwimpuls Havenkom Nijkerk DEF.pdf
6. Bijlage 5 - 20210824 TAXATIERAPPORT Havenkom - gemeente Nijkerk met bijlagen.pdf
7. Bijlage 6 - Ruimtelijke opzet - Gebiedsvisie Stadshaven.pdf

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: RE: Woningbouwimpuls - gemeente Nijkerk
Datum: dinsdag 14 september 2021 12:45:09
Bijlagen: [image001.png](#)

Geachte heer/mevrouw,

Op uw verzoek stuur ik u hierbij de beantwoording toe van vraag 4.1 van onze aanvraag Woningbouwimpuls van de gemeente Nijkerk.

Verder is bij het invullen van het digitale aanvraagformulier opgevallen dat bij vraag 2.2. wordt gevraagd naar "aantal woningen" maar bij het antwoord komt er automatisch een "%" te staan. Wanneer er geen subsidie wordt verleend kunnen er dus slechts 71 woningen gerealiseerd worden en niet 71%. Zie onderstaande uitdraai die we uit de aanvraag hebben geknipt:



Met vriendelijke groet,

10.2.e
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Geef in maximaal 250 woorden een toelichting op het gehanteerde aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma. Ga daarbij in elk geval in op de aansluiting op de lokale woningbehoefte en woonbeleid, regionale afspraken over programmering en de impact van de betaalbare woningen op de businesscase voor de bekostiging van publieke voorzieningen.

Lokale behoefte

De gemeente Nijkerk heeft in juni 2020 de woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ vastgesteld. Met deze visie wordt ingezet op meer woningen passend bij de behoefte van inwoners. Daarbij richt de gemeente zich op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt.

Het woningbouwprogramma is afgestemd op de gemeentelijke woonvisie 2020+. De behoefte aan betaalbare woningen is zeer groot. De woonvisie benoemt de programmatische uitgangspunten en specifieke doelgroepen die de gemeente wil bedienen in de Havenkom. Daarbij geldt:

- Betaalbare koopwoningen en huurwoningen in het middenhuursegment zijn hoofdzakelijk gericht op starters (ca. 30%).
- Binnen het betaalbare segment is 10% specifiek voor senioren voorzien. Deze woningen zullen voldoen aan de eisen van deze doelgroep.
- Het sociale woningbouwprogramma bestaat uit 28 (ca. 5%) kleine appartementen (40 m² gbo) bedoeld voor specifieke doelgroepen zoals intensieve zorg.

In aansluiting op de woonvisie wordt uitgegaan van 227 sociale woningen (de ambitie in de woonvisie is dat deze woningen bij voorkeur door een corporatie worden ontwikkeld, maar hierover zijn nog geen concrete afspraken) en in totaal 195 betaalbare huur- / koopwoningen. De exacte verdeling tussen betaalbare koop en huur zal bij de uitwerking definitief worden bepaald.

Regionale behoefte

De gemeente Nijkerk werkt samen met regio Foodvalley en de regio Amersfoort. Het project Havenkom biedt ruimte aan de woningbouwbehoefte in beide regio's. De Havenkom sluit aan bij de ambities uit de woondeal regio Amersfoort, waar Nijkerk deel van uit maakt. De provincie Gelderland heeft deze woondeal mede ondertekend.

Impact betaalbaarheid op businesscase

Het woningbouwprogramma kent een opbouw met 36% sociale huurwoningen en 30% betaalbare huur- en koopwoningen. Daarmee is sprake van een totaal aantal van 332 betaalbare en sociale woningbouw (66%). Dit heeft een drukkend effect op de opbrengstpotentie van het vastgoed en vergroot het deficit van de gebouwde parkeervoorzieningen. Wel voorziet de gemeente Nijkerk met dit woningbouwprogramma in een bestaande woningbouwbehoefte die op dit moment niet elders in Nijkerk kan worden ingevuld.

Van: Woningbouwimpuls <10.2.e@rvo.nl>

Verzonden: dinsdag 14 september 2021 8:22

Aan: 10.2.e 10.2.e @nijkerk.eu>

CC: Woningbouwimpuls <10.2.e@rvo.nl>

Onderwerp: Woningbouwimpuls - gemeente Nijkerk

Geachte 10.2.e

Wij hebben uw aanvraag namens de gemeente Nijkerk ontvangen. Helaas is door een technische fout in het digitale aanvraagformulier een antwoord bij vraag 4.1 in het aanvraagformulier weggevalen. Onze excuses hiervoor. Het antwoord is ook niet opgenomen niet in het meegestuurde aanvraagdocument. Het gaat om het antwoord op de vraag: *Geef in maximaal 250 woorden een toelichting op het gehanteerde aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma. Ga daarbij in elk geval in op de aansluiting op de lokale woningbehoefte en woonbeleid, regionale afspraken over programmering en de impact van de betaalbare woningen op de businesscase voor de bekostiging van publieke voorzieningen.*

Wij verzoeken u om het antwoord op bovenstaande vraag per mail na te sturen. Wij voegen het antwoord bij het aanvraagformulier, zodat het meegenomen kan worden in de inhoudelijke beoordeling.

Met vriendelijke groet,

Team Woningbouwimpuls

.....
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL | Den Haag

Postbus 93144 | 2509 AC | Den Haag

.....
10.2.e@rvo.nl

<http://www.rvo.nl>

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert Duurzaam, Agrarisch, Innovatief en Internationaal ondernemen.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is gezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.

De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.

The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Mobiliteitsscan woningbouwimpuls:

Projectnaam: Nijkerk – Stadshaven (Havenkom)


Oordeel door: 102 e

Samenvatting:

Ontwikkeling stadshaven betreft een verdichting tegen het centrum van Nijkerk aan. Het gaat om transformatie van een bedrijven-/industrieterrein rond de havenkom tot 639 nieuwe woningen. Door de ligging midden in bestaand woongebied en tegen het centrum aan zullen nieuwe bewoners relatief gezien een duurzaam mobiliteitsprofiel kennen, en heeft de ontwikkeling ook positieve effecten op het mobiliteitsprofiel van bestaande bewoners van de omliggende wijken. Een hogere dichtheid en ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan meer duurzaam verplaatsingsgedrag. De gemeente stimuleert dit door een aangepaste parkeernorm te hanteren.


Projectniveau:

Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de reeds aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken?

Beschouwing	Beoordeling
<ul style="list-style-type: none">- Het betreft een braakliggend perceel en deels verouderde bedrijven. De ligging biedt veel potentie om te transformeren naar een hoogwaardig gemengd stedelijk gebied met overwegend wonen. Tegen de Havenkom aan wordt een hoogstedelijke dichtheid gepland. Dit zorgt ervoor dat een relatief duurzaam mobiliteitsprofiel wordt verwacht. De gemeente hanteert dan ook een aangepaste parkeernorm om autogebruik te verminderen.- De ontwikkeling is zowel tegen het centrum als het bedrijventerrein en sportfaciliteiten van Nijkerk gelegen. Daardoor liggen er heel veel (dagelijkse) voorzieningen op loop- en fietsafstand van de planlocatie.- In het plangebied worden loop- en fietsroutes ontvlochten van autoroutes, en wordt er een goede aanhechting voorzien met de omliggende wijken. Aan de waterkant komt een autoluw of autovrij gebied. Deze stedenbouwkundige opzet stimuleert lopen en fietsen, wat de negatieve effecten voor de omgeving beperkt en duurzaam vervoer stimuleert.- Tenslotte, is de planlocatie ook op goede befietsbare afstand van sprinterstation Nijkerk gelegen (ca. 1.1 km). Vanaf hier gaan er sprinters richting Amersfoort, Utrecht en Zwolle.	
<p>Conclusie: Het plan zet goed in op de mogelijkheden om te verdichten binnen bestaande stad in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en hoogwaardig openbaar vervoer. Daarnaast wordt ingezet op verbetering van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer en wordt het autogebruik teruggedrongen met lagere parkeernormen en een stedenbouwkundige opzet gericht op lopen en fietsen.</p>	

Bredere netwerkgevolgen:

Toetsend op het mobiliteitsprofiel van de te realiseren woningen en het gehele project, in hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (planning, tijd ivm lopende mirt afspraken)

Beschouwing	Beoordeling
<ul style="list-style-type: none"> - De ontwikkeling vindt plaats in de buurt van de volgende trajecten die voorkomen in de nationale file top 50 uit het MIRT-overzicht 2022, zoals (delen van) de A28 en A1. Dit betreft voor de A28 het traject Amersfoort-Zwolle tussen Amersfoort Vathorst en Nijkerk en voor de A1 het traject Amsterdam-Apeldoorn in beide richtingen tussen Hoevelaken & Barneveld. - Met name het knelpunt op de A28 is relevant, omdat deze dichtbij Nijkerk is gelegen, en dit een belangrijke verbinding betreft vanuit Nijkerk naar Amersfoort en Utrecht. De ontwikkeling zorgt voor extra autoverplaatsingen op dit traject. Wel wordt door de aangepaste parkeernorm, de hoogstedelijke dichtheid, en de stedenbouwkundige opzet een relatief duurzaam mobiliteitsprofiel verwacht. Het autogebruik wordt dan ook teruggedrongen, maar er zal wel sprake zijn van een effect. Ook kan er beter op deze locatie ontwikkeld worden dan in de vorm van een uitlegwijk op grote afstand van dagelijkse voorzieningen en goed openbaar vervoer. Bovendien lopen er MIRT-projecten naar de aanpak van de problematiek op deze filegevoelige trajecten, waarin reeds rekening wordt gehouden met woningbouw in de regio. - De locatie is op korte afstand van het sprinterstation Nijkerk gelegen, waardoor bestaande capaciteit in het openbaar vervoer beter benut kan worden. <p>Conclusie Er zijn knelpunten geconstateerd op het hoofdwegennet in de buurt van deze ontwikkeling. Desondanks wordt in deze ontwikkeling een relatief duurzaam mobiliteitsconcept nagestreefd door transformatie in bestaande stad, met een hoge dichtheid, een stedenbouwkundige opzet gericht op lopen en fietsen en een aangepaste parkeernorm. Daarmee wordt de verkeersgeneratie van deze ontwikkeling verminderd waardoor de mobiliteitstoename beperkt wordt, al zal er wel sprake blijven van enige verkeerstoename op de A28. Wel is het Rijk voornemens om de A28 richting Amersfoort te verbeteren in het kader van knooppunt Hoevelaken. De uitvoering van dit project is echter tot nader order opgeschort in afwachting van een oplossing voor de stikstofproblematiek.</p>	

In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's?

Beschouwing	Beoordeling
<p><i>Relevante projecten uit MIRT-overzicht 2021</i></p> <p>Wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • A28 Amersfoort-Hoogeveen: verkeersdoorstroming en veiligheid worden verbeterd. In dit onderzoek wordt naar de beste oplossingen gezocht voor het traject tussen Amersfoort en Hoogeveen. Partijen gaan zich inzetten voor maatregelen gericht op vraagbeïnvloeding, openbaar vervoer, fiets- en ketenmobiliteit, in de regio's Noord-Veluwe, Zwolle en de Kop van Overijssel/Drenthe. Dit onderzoek bevindt zich in de 'Planning en studies'-fase. • A28/A1 Knooppunt Hoevelaken: de afwikkelingsproblemen op de driehoek van autosnelwegen A27/A1/A28 en het daarop aansluitende onderliggend wegennet worden opgelost met het aanleggen van extra capaciteit op toeleidende wegen en het knooppunt zelf. De planning is nog onbekend in afwachting van een oplossing voor de stikstofproblematiek. • A1/A30 Barneveld: doorstroming en verkeerveiligheid wordt verbeterd door uitbreiding van de wegcapaciteit. Het levert een bijdrage aan het oplossen van knelpunt 2 uit de File Top 50. Het project bevindt zich in de 'planning en studies'-fase. <p>Spoorwegen en Openbaar Vervoer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quicksan Decentraal Spoor: Oost-Nederland: verbetering van de betrouwbaarheid op gedecentraliseerde spoorlijnen. 	

<p><i>Overige</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nvt <p><i>MER-status</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor dit project is geen M.E.R.-procedure bij ons bekend. <p>Conclusie</p> <p>De geplande ontwikkeling past binnen de afspraken om in te zetten op vraagbeïnvloeding en stimulering van lopen, fietsen en OV. Daarmee wordt de autoafhankelijkheid verminderd en vallen verkeerseffecten lager uit. Desondanks kan er sprake zijn van een toename op de A28 waar de verkeers- en filedruk hoog is. Voor dit traject en knooppunt Hoevelaken zijn oplossingen voorzien, maar de uitvoering daarvan is opgeschort in afwachting van een oplossing voor stikstofproblematiek. Ook ligt deze ontwikkeling op korte afstand van treinstation Nijkerk, waardoor bestaande restcapaciteit in het OV beter benut kan worden. Dat draagt bij aan duurzaam en kostenefficiënt vervoer.</p>	
--	--

Aanvullende opmerkingen:

<p>Geen aanvullende opmerkingen.</p>



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Toetsingscommissie
Woningbouwimpuls

Datum
24 november 2021

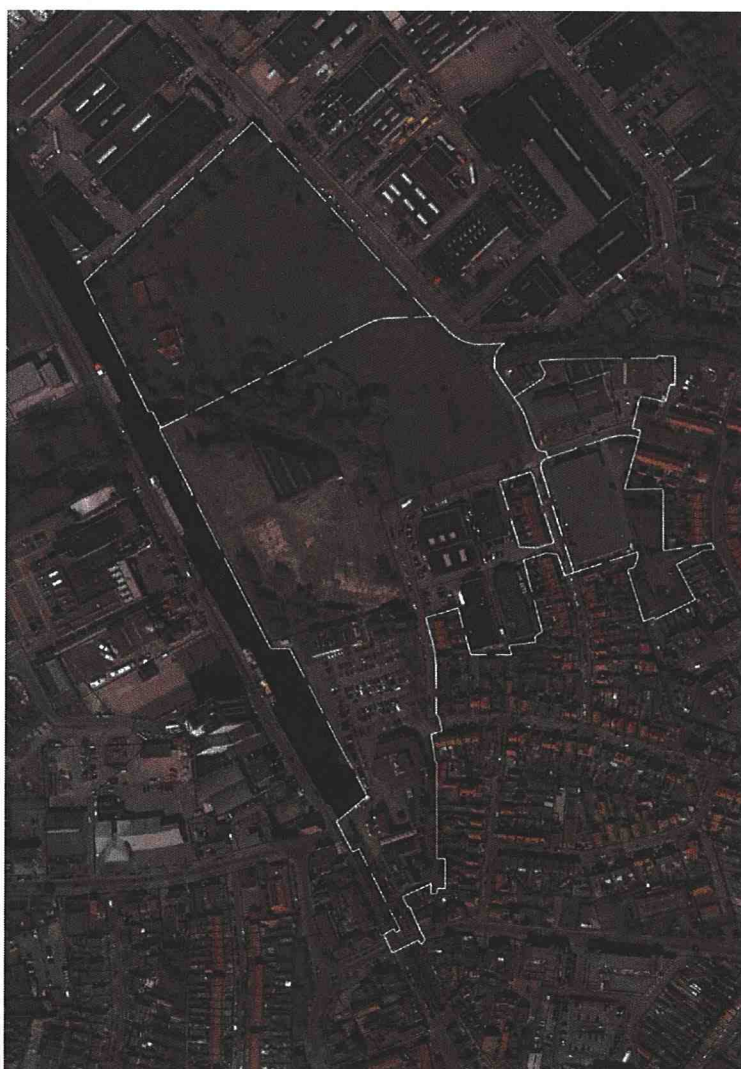
Onze referentie
3.41

Opgesteld door
Ambtelijk Secretariaat
Toetsingscommissie WBI

Informatieblad

Stadshaven (Havenkom)

Nijkerk



Kerngegevens project

Project ID	3.41
Gemeente	Nijkerk
Project	Stadshaven (Havenkom)
Netto woningen	637
Waarvan betaalbaar	66%
Aantal tijdelijke woningen	Nee
Publiek tekort	10.2.g
Gevraagde bijdrage	€ 4.155.099
Urgentiescore	4
Woondeal	addendum Amersfoort (blij woondeal Utrecht)

Omschrijving van het project

Stadshaven (Havenkom) is een bedrijventerrein aan de rand van het centrum met o.a. stadhuis, de haven, een parkeerterrein, een bedrijventerrein met diverse ondernemingen. Om op deze locatie 637 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om

- (1) Infrastructurele maatregelen uit te voeren om het gebied te ontsluiten.
- (2) Bestaande bedrijvigheid uit te plaatsen om een leefbaar woon- en verblijfsklimaat te realiseren.
- (3) De bodem te saneren, doordat het bedrijventerrein in het verleden als industrieterrein (houthandel/meubelmakerij) is gebruikt.
- (4) En de openbare ruimte te herontwikkelen tot een hoogwaardig stedelijke omgeving.

De locatie ligt aan de noordzijde van het centrum van Nijkerk en is direct gelegen aan de Arervaart en het doel is om dit gebied te ontwikkelen tot een stadshaven met een stedelijk woonmilieu. Het totale plangebied betreft 7 ha, en de aanvraag heeft betrekking tot een ontwikkelgebied van 7 ha.

Het doel is om te beginnen met de bouw van de eerste woningen in 2023. Met de bouw van de laatste woningen wordt gestart in 2028. Er worden dus gemiddeld ca. 90 woningen per jaar aan het project toegevoegd. De ontwikkeling van het projectgebied is niet al gestart.

Het betreft een [deels facilitaire (fase G) en deels actief (fase a t/m e)]. 10.2.e

Toelatingseisen van het project		
	Voldoet	Opmerking (optioneel)
De aanvraag voldoet aan de 7 gestelde eisen.	Ja	
Afbakening projectgebied (organisatorisch, geografisch en/of financieel).	Ja	

<i>Toelichting op vertragingseffect</i>
In de derde tranche levert het niet verlenen van een bijdrage gemiddeld 30 maanden vertraging op. Bij Stadshaven (Havenkom) bedraagt de vertraging 60 maanden. De gemeente geeft geen duidelijke onderbouw, anders dan het financiële tekort, waarom dat effect optreedt.
<i>Toelichting op verschuiving in het woningbouwprogramma en betaalbaarheid</i>
Gemiddeld zorgt het niet verlenen van een bijdrage in de derde tranche ervoor dat 45% van het totale woonprogramma gerealiseerd kan worden en dat 35% van het betaalbare woonprogramma gerealiseerd kan worden.
Bij Stadshaven (Havenkom) is het effect van het niet verlenen van een bijdrage groter dan gemiddeld. De gemeente geeft aan dat bij het niet verlenen van een bijdrage 11% van het woonprogramma gerealiseerd kan worden en dat 11% van het betaalbare woonprogramma gerealiseerd kan worden. De gemeente geeft geen reden waarom dat effect optreedt.
<i>Toelichting op gevolgen geen bijdrage</i>

1.3. Regionaal belang

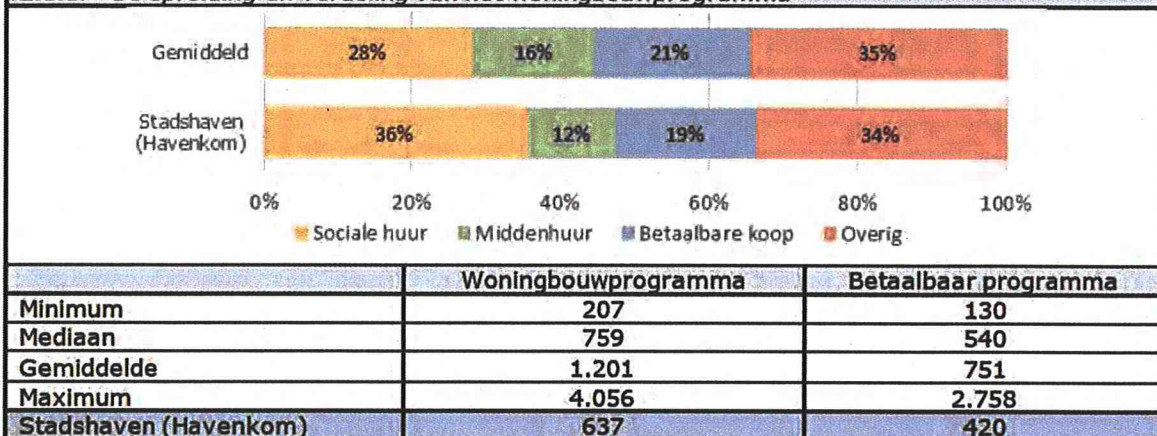
<i>Omschrijving van het regionale belang</i>
Onderdeel van het addendum Amersfoort, daarmee onderdeel van Woondeal Utrecht.

Criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de meeste onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Ook door de (valide) hoge sloopkosten is de noodzaak van een bijdrage voldoende aangetoond.
	Het effect van het niet verlenen van de bijdrage is groter dan gemiddeld, maar tegelijkertijd wordt het effect niet helemaal aannemelijk gemaakt. De gemeente onderbouwt het vertraging- en substitutie effect summier.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.

Criterium 2: Effectiviteit project

2.1. Kwantiteit en kwaliteit woningen

2.1.1. De spreiding en verdeling van het woningbouwprogramma



2.1.2. Onderbouwing betaalbaar programma en impact op businesscase en bekostiging publieke voorzieningen

Het woningbouwprogramma kent een opbouw met 36% sociale huurwoningen en 30% betaalbare huur- en koopwoningen. Dit heeft een drukkend effect op de opbrengstpotentie van het vastgoed en vergroot het deficit van de gebouwde parkeervoorzieningen. Wel voorziet de gemeente Nijkerk met dit woningbouwprogramma in een bestaande woningbouwbehoefte die op dit moment niet elders in Nijkerk kan worden ingevuld.

2.1.3. Maatregelen lange(re) termijn betaalbaarheid

		Sociale huur	Midden huur	Betalbare koop	overig
Huisvestingverordening	Ja				
Prestatieafspraken	Ja				
Uitgifte- of erfpachtovereenkomst	Ja				
Anterieure overeenkomst	Ja				

Concrete maatregelen lange(re) termijn betaalbaarheid

Nijkerk heeft een doelgroepenverordening die ingezet kan worden bij de uitgifteovereenkomst. Daarnaast wil de gemeente een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht vastleggen in de anterieure overeenkomst. Uit de aanvraag wordt verder niet duidelijk hoe deze en bovenstaande maatregelen ingezet worden om de langdurige betaalbaarheid te garanderen en in hoeverre ze hard zijn.

2.1.4. Doelgroepen voor te bouwen woningen

Studenten	Nee	0
Starters	Ja	195
Dak- en thuislozen (incl. uitstroom)	Nee	0
Senioren	Ja	140
Senioren met een zorgvraag	Ja	28
Statushouders	Nee	0
Arbeidsmigranten	Nee	0
Anders, namelijk	zorgwoningen	

Instrumenten die gebruik worden om die doelgroepen te bereiken

De doelgroepenverordening bevat regels voor het vastleggen van de woningbouwcategorieën door middel van een maximale prijsgrens met daaraan gekoppeld een maximale inkomensgrens. Daarnaast bevat de verordening regels voor een instandhoudingstermijn van deze prijsgrenzen. Instrumenten om specifieke doelgroepen toe te wijzen worden verder niet genoemd.

2.2. Hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen

Planstatus en planologische status	
De ruimtelijke, financiële en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkelingen zijn vastgesteld door B&W (6.3)	Ja
Steunverklaringen (financierende) medeoverheden bijgevoegd	Ja
De aanvraag is heeft betrekking tot een reeds lopende grondexploitatie (6.3)	Ja
Er is een participatieproces gestart of reeds afgerond (5.1.4; 6.3)	Ja
Er is zekerheid over de tijdige start en afronding van de bouw van het project	Ja
Risicoanalyse*	
De gemeente identificeert omgeving gerelateerde risico's (m.b.t draagvlak, macro-economische risico's, etc.)	Ja
De gemeente identificeert organisatorische risico's (bemensing, organisatorische inrichting van het plan)	Ja
De gemeente identificeert project specifieke risico's	Ja
De gemeente heeft concrete maatregelen in beeld om de geïdentificeerde risico's te ondervangen	Nee
Er zijn concrete afspraken gemaakt met projectpartners over de geïdentificeerde risico's	Nee
Toelichting planstatus	
<p>Planstatus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt binnen de aanvraag van een aantal facetten van de planvorming verwacht dat ze vertraging in de planologische procedure en naar een tijdige start bouw kunnen opleveren. De gemeente heeft verschillende fases met verschillende bestemmingsplanprocedures. Er ligt reeds een gebiedsvisie met ruimtelijke kaders. De eerste twee deel-fases (fase 1A, B t/m E) wordt verwacht dat de bestemmingsplannen in 2022 worden vastgesteld, mogelijk in 2023 bij vertraging. De gemeente geeft niet aan hoe reëel deze vertraging is en welke signalen er zijn. Daarnaast wordt uit de aanvraagdocumentatie niet helemaal duidelijk waarom er met drie separate bestemmingsplannen wordt gewerkt met twee verschillende tijdspaden. Met ontwikkelende partijen is een intentieovereenkomst, als de wbi middelen worden toegekend worden definitieve afspraken gemaakt. <p>Risicoanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> - De risico's die genoemd worden zijn logisch bij de gebiedsontwikkeling en de fase waarin het project zich momenteel in bevindt. De bodemsanering is kostenrisico, omdat er geen duidelijkheid is over de exacte type maatregelen dat nodig is. 	

* Geen risicoanalyse, maar een duiding van de grootste (potentiele) risico's door het ambtelijk secretariaat.

2.3. Kwaliteit van de leefomgeving

2.3.1. Kenmerken inrichting plangebied																			
% Uitgeefbaar bebouwd	46%																		
% Uitgeefbaar onbebouwd	54%																		
Woningen per hectare (ontwikkelgebied)	86																		
Woningen per hectare (bebouwd ontwikkelgebied)	188																		
Percentage netto toevoeging binnen vijf jaar.	39%																		
2.3.2. Kenmerken ontwerp plangebied																			
<p>Openbare ruimte</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorie</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verhard</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>Groen</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Water</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Uitgeefbaar gebied</td> <td>46%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Functies</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorie</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voorzieningen</td> <td>99%</td> </tr> <tr> <td>Werken</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Wonen</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>		Categorie	Percentage	Verhard	33%	Groen	17%	Water	4%	Uitgeefbaar gebied	46%	Categorie	Percentage	Voorzieningen	99%	Werken	0%	Wonen	0%
Categorie	Percentage																		
Verhard	33%																		
Groen	17%																		
Water	4%																		
Uitgeefbaar gebied	46%																		
Categorie	Percentage																		
Voorzieningen	99%																		
Werken	0%																		
Wonen	0%																		

2.3.3. Impressie toekomstige situatie



2.3.4. Ruimtelijke onderbouwing

Gezien deze gunstige ligging nabij het centrum is gekozen voor een stedelijk woonmilieu, met ruimte voor groen en wonen aan het water. Door de ligging zijn de meeste voorzieningen gelegen op loopafstand van het gebied. Daarnaast is er in de Havenkom ruimte voor voorzieningen zoals horeca, werken aan huis, atelierruimte (met name in de plint) waardoor een levendig gebied ontstaat passend bij het centrum van Nijkerk

Bij de inrichting van het gebied worden doorgaande routes voor autoverkeer vermeden. Tevens is er een lagere parkeernorm om langzaam verkeer te bevorderen.

Uitgangspunt is een natuurinclusief ontwerp dat optimaal bijdraagt aan de biodiversiteit en groenbeleving in de stad. Daarbij is rekening gehouden met hittestress en bufferruimte voor waterberging

De gemeente heeft de ambitie om energieneutraal te zijn. In de businesscase is rekening gehouden met een investeringsniveau (bouwkosten) maar ook opbrengsten (marktwaaarde woningen) die voortkomen uit deze ambitie.

2.3.5. Toelichting op de mobiliteitsaspecten

Ontwikkeling stadshaven betreft een verdichting tegen het centrum van Nijkerk aan. Het gaat om transformatie van een bedrijven-/Industrieterrein rond de havenkom tot 639 nieuwe woningen. Door de ligging midden in bestaand woongebied en tegen het centrum aan zullen nieuwe bewoners relatief gezien een duurzaam mobiliteitsprofiel kennen, en heeft de ontwikkeling ook positieve effecten op het mobiliteitsprofiel van bestaande bewoners van de omliggende wijken. Een hogere dichtheid en ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan meer duurzaam verplaatsingsgedrag. De gemeente stimuleert dit door een aangepaste parkeernorm te hanteren. De geplande ontwikkeling past binnen de afspraken om in te zetten op vraagbeïnvloeding en stimulering van lopen, fietsen en OV. Daarmee wordt de autoafhankelijkheid verminderd en vallen verkeerseffecten lager uit. Desondanks kan er sprake zijn van een toename op de A28 waar de verkeers- en filedruk hoog is. Voor dit traject en knooppunt Hoevelaken zijn oplossingen voorzien, maar de uitvoering daarvan is opgeschort in afwachting van een oplossing voor stikstofproblematiek. Ook ligt deze ontwikkeling op korte afstand van treinstation Nijkerk, waardoor bestaande restcapaciteit in het OV beter benut kan worden. Dat draagt bij aan duurzaam en kostenefficiënt vervoer.

EINDOORDEEL

1. Mobiliteitsprofiel projectniveau.
2. Bredere netwerk gevolgen.
3. In lijn met lopende MIRT afspraken.

Criterium	Overweging
Effectiviteit	<p>De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van de woningen is matig, omdat onder meer de maatregelen om de woningen voor lange(re) termijn betaalbaar te houden onvoldoende zijn uitgewerkt. De commissie vraagt daar uitdrukkelijk aandacht voor bij de verdere uitwerking. Het aantal betaalbare woningen uitgedrukt als % van het totale woningbouwprogramma is gelijk aan het gemiddelde.</p>
	<p>Van slechts enkele facetten in de planontwikkeling wordt verwacht dat die een obstakel vormen voor een tijdige start bouw van de woningen. Dit betreft onder meer de onzekerheid omtrent bodemsaneringen en de maatregelen om de geurcontouren van een bedrijf in te perken. Hiernaast getuigt de aangeleverde beschrijving van voornamen projectrisico's van een redelijk ver geconcretiseerd plan.</p>
	<p>In de uitwerking van het ruimtelijk ontwerp is uitgebreide aandacht voor groen en klimaatweerbaarheid. Op het gebied van mobiliteit is mogelijke verdere belasting van de A28 een aandachtspunt maar is de inzet van de gemeente positief op langzaam verkeer en ov. Verder is geen sprake van onderscheidende aandachtspunten. Er is sprake van een effectief plan.</p>

Criterium 3: Efficiëntie project

3.1. Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage

	Per woning	Per betaalbare woning
Minimum	€ 675	€ 1.126
Mediaan	€ 4.748	€ 7.264
Gemiddeld	€ 4.582	€ 7.324
Maximum	€ 17.466	€ 19.407
Stadshaven (Havenkom)	€ 6.523	€ 9.883

	Stadshaven (Havenkom)	Gemiddeld
Cofinanciering in %	61%	53%
Gevraagde bijdrage per additionele woning	€ 7.341	€ 12.787
Gevraagde bijdrage per additionele betaalbare woning	€ 11.127	€ 14.419

Indirecte effecten
n.v.t.

	Overweging
Efficiëntie	<p>De gevraagde bijdrage per woning is hoger dan gemiddeld. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is ook hoger dan gemiddeld. De Cofinanciering van het project ligt ruim boven het gemiddelde hetgeen positief gewaardeerd wordt.</p> <p>Over het geheel gezien is de efficiency niet onderscheidend ten opzichte van andere aanvragen.</p>
	Er is geen sprake van maatregelen die een effect hebben op woningbouwprojecten buiten het projectgebied.

Bijlage 1
Project vergeleken met gemiddelden
eerste drie tranches

Nijkerk
Stadshaven
(Havenkom)

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	
Algemeen				
Totaal aantal woningen	87.912	79.731	78.041	637
Gemiddeld aantal woningen	1.691	1.504	1.201	
Betaalbare woningen	56.543	52.175	48.825	420
Bijdrage per woning	€ 6.062	€ 5.304	€ 4.582	€ 6.523
Bijdrage per betaalbare woning	€ 9.425	€ 8.106	€ 7.324	€ 9.883
Noodzaak bijdrage				
PORT	€ 1.209.651.461	€ 983.445.317	€ 772.106.435	10.2.g
Gevraagde bijdrage per tranche	€ 532.945.945	€ 422.909.039	€ 357.575.300	
Gemiddelde gevraagde bijdrage per project	€ 10.248.960	€ 7.979.416	€ 5.501.158	€ 4.155.099
Vertraging in maanden zonder WBI	23	25	30	60
Aandeel woningen zonder WBI	48%	57%	45%	11%
Aandeel betaalbare woningen zonder WBI	36%	34%	36%	11%
Effectiviteit				
% betaalbaar	64%	66%	65%	66%
Sociale huur	29%	29%	28%	36%
Middenhuur	20%	17%	16%	12%
Betaalbare koop	64%	22%	21%	19%
Bebouwd	44%	43%	57%	54%
Onbebouwd	46%	49%	41%	46%
Verharding	53%	55%	29%	33%
Groen	31%	30%	25%	17%
Water	5%	8%	3%	4%
Efficiëntie				
PORT/woning	€ 13.760	€ 12.334,54	€ 9.893,60	10.2.g
PORT/betaalbare woning	€ 21.393	€ 18.849	€ 15.814	
Gemiddelde cofinanciering	56%	57%	54%	

Van: 10.2.e
Aan: toetsingscommissieWBI
Cc: 10.2.e
Onderwerp: RE: Aanvullende informatie impulsaanvraag Stadshaven Nijkerk
Datum: woensdag 27 oktober 2021 10:57:06
Bijlagen:

Geachte heer/mevrouw,

Op maandag 25 oktober j.l hebben wij onderstaande vragen van u ontvangen met betrekking tot onze subsidieaanvraag voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Voor het project Stadshaven (Havenkom) zijn er de volgende op te vragen documenten en/of vragen:

- Graag ontvangen wij de vastgoedexploitatie voor het niet-woningbouw gedeelte van het programma (bron: "Gemeente Nijkerk, factsheets grondopbrengsten").
- Graag ontvangen wij de sloopramingen waaruit het opgevoerde bedrag van 10.2.g blijkt. (Vaecon, sloopkostenraming kelder & Drong omgeving en techniek, kostenraming GREX ontwikkelgebieden 1A t/m E)

Voor de beantwoording van bovenstaande vragen hebben we diverse bijlagen aan dit bericht toegevoegd:

1. Notitie met een toelichting op de beantwoording van de vragen.
2. Factsheet van het "niet-wonen" programma. Dit bevat een vastgoedexploitatie voor de commerciële functies en gebouwde parkeeroplossingen.
3. Raming van de sloopkosten van de opstallen in het plangebied.
4. Raming van de civiele kosten.
5. Raming van de sloopkosten van de (atoom)kelder.

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met 10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Van: 10.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: maandag 25 oktober 2021 10:27

Aan: 10.2.e @nijkerk.eu>; 10.2.e @nijkerk.eu>

CC: 10.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: Aanvullende informatie impulsaanvraag Stadshaven

Geachte heer/mevrouw,

Uw gemeente heeft een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Eerder heeft u een e-mail ontvangen van de Toetsingscommissie met de aankondiging dat de Toetsingscommissie voor een aantal aanvragen voor de Woningbouwimpuls aanvullende onderbouwing/toelichting nodig heeft voor het maken van een goede afweging.

Voor het project Stadshaven (Havenkom) zijn er de volgende op te vragen documenten en/of vragen:

- Graag ontvangen wij de vastgoedexploitatie voor het niet-woningbouw gedeelte van het

programma (bron: "Gemeente Nijkerk, factsheets grondopbrengsten").

- Graag ontvangen wij de sloopramingen waaruit het opgevoerde bedrag van 10.2.e blijkt. (Vaecon, sloopkostenraming kelder & Drong omgeving en techniek, kostenraming GREX ontwikkelgebieden 1A t/m E)

U heeft tot woensdag 27 oktober 2021 om 12.00 uur de gelegenheid om de gevraagde informatie aan te leveren via een reply op deze email (10.2.e@minbzk.nl). Documenten of onderbouwingen die na dit tijdstip ontvangen worden, zullen niet meegenomen worden in de verdere behandeling van uw aanvraag.

Vriendelijke groet,

10.2.e

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Verslag tweede bijeenkomst Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

Vergaderdatum 12 november 2021
Aanwezig Marike Bonhof (Voorzitter) Marije Eleveld, Bert de Graaf, Erik Wilders en Wienke Bodewes (toetsingscommissie), 10.2.e
Afwezig

Andere vergaderpunten vallen buiten de reikwijdte

3. Bespreken deel 2 aanvragen

- 3.1. Van de aanvragen waar consensus over bestaat, wordt het voorlopige oordeel in de opleggers geaccordeerd. Het secretariaat wordt gemandateerd om kleine tekstuele aanpassingen te maken en de oordelen te gebruiken voor de conceptadviezen aan de minister. Dat geldt voor:

- Buiten de reikwijdte

- 3.41. Nijkerk – Stadshaven

- Buiten de reikwijdte

Aan:
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mw. Drs. K. H. Ollongren

Van:
Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

2 december 2021

Geachte mevrouw Ollongren,

Namens de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bied ik u ons advies aan over de binnengekomen projectaanvragen voor de derde tranche van de Woningbouwimpuls. Voor deze tranche heeft u middelen beschikbaar gesteld om het versneld realiseren van meer (betaalbare) woningen in een kwalitatief goede leefomgeving te stimuleren. Naar mening van de commissie is de Woningbouwimpuls een zeer nuttig instrument voor het realiseren van doorbraken bij complexe gebiedsontwikkelingen en leidt dit binnen afzienbare termijn tot meer woningen en wordt tevens een versnelling aangebracht in de realisatie van grote aantallen woningen.

In de aanvraagperiode, die liep van 1 tot en met 17 september 2020, zijn in totaal 65 projectaanvragen ingediend, voor een totaalbedrag van € 361 mln exclusief btw.

De Toetsingscommissie is na sluiting van het aanvraagloket begonnen met het beoordelen van deze aanvragen. De commissie heeft zorgvuldig gehandeld in het beoordelingsproces met verschillende checks en balances om de consistentie te waarborgen. Zij heeft daarnaast op uw verzoek twee moties uit de Tweede Kamer betrokken.

In bijlage 1 is een uitgebreidere beschrijving van het proces toegevoegd. Bij het opstellen van de adviezen heeft de commissie uiteraard het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 als kader gehanteerd.

In deze brief informeer ik u over het resultaat.

De 65 aanvragen

De commissie heeft in de aanvragen, ten opzichte van de eerste twee tranches, een verschuiving waargenomen naar plannen die zich iets eerder in de planfase bevinden. In sommige gevallen leidde dat bij de commissie tot twijfels over de haalbaarheid en met name de hardheid. Bijvoorbeeld als er nog geen concrete afspraken zijn gemaakt over noodzakelijke uitplaatsingen van functies die de woningbouw mogelijk moeten maken. In enkele gevallen was de planvorming echt nog onvoldoende rijp om binnen drie jaar tot start bouw te komen. Naar verwachting heeft in die gevallen meegespeeld dat dit de laatste tranche en daarmee de laatste mogelijkheid was om een aanvraag in te dienen. In algemene zin signaleert de commissie dat er een behoefte bestaat om de Woningbouwimpuls in te zetten om zachte plannen hard te maken.

Verder ziet de commissie in de derde tranche een ruimere vertegenwoordiging van compacte binnenstedelijke projecten waarbij de Wbi wordt ingezet om met name het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Een zorg die de commissie daarbij heeft betreft de borging van de betaalbaarheid. Met name rondom betaalbare koopwoningen moet een aantal gemeenten nog veel uitwerken en vastleggen over het langjarig behoud van dit segment. De wijze waarop dit wordt vastgelegd heeft overigens veel impact op de businesscase omdat dit bepalend is voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie. De commissie adviseert u dan ook om hier bij de monitoring van de gehonoreerde aanvragen en bij de vormgeving van de vierde tranche de nodige aandacht aan te besteden.

Verzoeken uit de TK

Op verzoek van de Tweede Kamer heeft u in de derde tranche een aanpassing gedaan op de vereiste minimale projectomvang bij aanvragen uit regio's met relatief veel kleine gemeenten.

Hier zijn slechts vijf kleinere aanvragen uit voortgekomen. Twee daarvan zijn door ons positief beoordeeld. Over de andere drie konden wij om uiteenlopende redenen niet tot een positief advies komen.

Verder hebben wij naar aanleiding van een tweetal Kamermoties (Kamerstukken 32847/780 en 32847/805) het verzoek van u gekregen om in de beoordeling expliciet aandacht te besteden aan de klimaatadaptiviteit en waterrobuustheid van de plannen en het aandeel betaalbare koopwoningen. Beide thema's maken reeds onderdeel uit van het beoordelingskader in de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

Klimaatadaptatie en waterrobuustheid maakt onderdeel uit van het subcriterium *kwaliteit van de leefomgeving*. In de aanvraagdocumentatie is gemeenten in deze derde tranche expliciet gevraagd hoe plannen bijdragen aan (onder meer) klimaatadaptatie en om daarbij concrete voorbeelden te noemen. Deze informatie hebben wij betrokken bij onze integrale weging.

Het thema Betaalbaarheid maakt, naast de indieningsvereiste van 50%, onderdeel uit van het subcriterium *kwaliteit en kwantiteit van de woningen*. Op basis van dit criterium krijgen plannen met een hoger aandeel betaalbare woningen een hogere waardering van de commissie.

Omdat het doorgaans om complexe, langlopende projecten gaat is de exacte samenstelling van het totale woningbouwprogramma nog niet altijd vastgelegd (zowel prijsniveaus, als koop of huur). In sommige gevallen wordt er over delen van het project ook nog onderhandeld, omdat deze pas halverwege de looptijd tot ontwikkeling dienen te komen. De commissie beschikt daardoor alleen over globaal inzicht in de beoogde prijsniveaus van het totale woningbouwprogramma en kan deze niet exact afmeten ten opzichte van de NHG-grens.

Samengevat resultaat

Van de 65 aanvragen heeft de commissie 39 aanvragen positief beoordeeld. De aard van de locaties verschilt en omvat veel stationslocaties, een aantal naoorlogse wijken, verouderde bedrijventerreinen en enkele uitleglocatie(s). De positief beoordeelde projectaanvragen tellen op tot bijna €268 miljoen euro, inclusief btw. De volgende aanvragen hebben een positief advies gekregen¹:

Ouder Amstel	Flexwonen P Bus
Haarlem	Haarlem Oostpoort
Maassluis	De Kade
Pijnacker-Nootdorp	Centrumlijn
Utrecht	Overvecht Zuid 1e fase
Amsterdam	Gaasperdam fase 1
Amsterdam	Röellbuurten
Culemborg	Stationsomgeving
Groningen	Suikerzijde Noord
Heumen	Kanaalzone - Malden
Leiden	De Zwijger
Beverwijk	Kuenenpleinbuurt
Brielle	Oude Goote
Katwijk	Gebiedsontwikkeling Valkenhorst
Purmerend	Wheermolen-Oost
Alkmaar	Kantorenpark Viaanse Molen
Assen	Assen Centraal
Barendrecht	De Stationstuinen
Eindhoven	Internationale KnoopXL Eindhoven
Tiel	Spoorzone Tiel
Waterland	Project Galgeriet
Amersfoort	Kop van Isselt
Deurne	Stationsstraat-Haspelweg (voormalig Boerenbond)
Eindhoven	Fase 4 Strijp-S
Heerhugowaard	Westpoort-De Scheg
Rotterdam	ontwikkeling Codrico-terrein
Veenendaal	Het Ambacht
Apeldoorn	Gebiedsontwikkeling Veldhuis
Arnhem	Kronenburg
Nijkerk	Stadshaven (Havenkom)

¹ Op volgorde van scores, inclusief Urgentiescore, conform de Regeling Woningbouwimpuls.

Apeldoorn	Kayersmolen Noord
Hattem	Transformatie 't Veen
Lelystad	Stationsgebied Lelystad
Rheden	IJssel district
Zwolle	Spoorzone Zwolle
Dordrecht	Ontwikkeling Maasterras-Weeskinderdijk
Venlo	Kazerne Kwartier
Meierijstad	Versnelling woningbouw centrum Veghel
Meppel	Transformatieproject Noordpoort

De commissie constateert dat gemeenten veel werk hebben verzet. Over het algemeen is de commissie te spreken over de gepresenteerde kwaliteit van de aanvragen, zowel inhoudelijk als administratief. Desondanks is er ook in deze tranche een substantieel aantal aanvragen die nog nadere uitwerking vragen, of die vanwege omissies in de aanvraag geen positief advies konden krijgen. Het merendeel van deze aanvragen past wel binnen de doelstellingen van de Woningbouwimpuls en heeft potentie. De Toetsingscommissie moedigt het merendeel van de niet gehonoreerde aanvragers aan om een aangepaste aanvraag in te dienen voor de vierde tranche van de Woningbouwimpuls of mogelijk andere toekomstige Regelingen zodat ook deze projecten tot realisatie kunnen komen.

Met de afronding van deze derde tranche komt de huidige Regeling Woningbouwimpuls, en daarmee de werkzaamheden van de Toetsingscommissie, tot een einde. De Woningbouwimpuls heeft in onze ogen een stevige bijdrage geleverd aan het versneld tot realisatie brengen van (betaalbare) woningen. Naar aanleiding van het bijgestelde vereiste in deze derde tranche en uw aanvullende aandachtspunten geven wij u graag nog enkele waarnemingen mee die van belang kunnen zijn voor de vormgeving van toekomstige tranches of Regelingen:

- De commissie heeft geen eenduidige verklaring voor het lage aantal kleinere aanvragen. Indien een subsidieregeling voor kleinere plannen gewenst is beveelt de commissie u aan om meer inzicht te vergaren in dit type plannen en na te gaan of de vereisten van de Regeling passend zijn en of de aanvraagprocedure proportioneel is. Het gaat in deze gevallen vaak om relatief kleine subsidieaanvragen in absolute zin;
- Aangaande *Klimaatadaptatie en waterrobuustheid* constateren wij dat er in de projectaanvragen aandacht voor is op inrichtingsniveau, bijvoorbeeld door middel van vergroening van de projectlocaties en het mee ontwerpen van waterberging. Tegelijkertijd hebben wij geconstateerd dat er op het niveau van de ingediende plannen geen expliciete operationele toetsingskaders zijn;
- Aangaande het streven naar de NHG-grens als gemiddeld prijsniveau heeft de commissie geworsteld om dit op een juiste wijze te wegen. Enerzijds geldt "hoe meer betaalbare woningen hoe beter" anderzijds constateert de commissie dat juist duurdere woningen eraan bijdragen dat de noodzakelijke investeringen niet alleen verhaald worden op het betaalbare segment. Een lager aantal duurdere woningen zal in het algemeen de subsidiebehoefte doen toenemen (bij een gelijk aantal te realiseren woningen) of vergt aanpassing van plannen (bij een gegeven subsidieomvang);
- Tot slot heeft de commissie bij de beoordeling van de aanvragen ervaren dat het lastig te meten is of de Woningbouwimpuls werkelijk tot *extra* woningen leidt (naast het versnellingseffect en de toename van het aandeel betaalbaar). De commissie beveelt u aan om in toekomstige regelingen een meer objectieve onderbouwing van gemeenten te vragen.

Afsluitend wil de commissie u langs deze weg hartelijk danken voor het in ons gestelde vertrouwen en bedankt zij op haar beurt het ambtelijk secretariaat voor de ondersteuning in de afgelopen twee jaar.

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

Marike Bonhof
Voorzitter Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

Bijlage I Toelichting toetsingsproces – bijlage bij aanbiedingsbrief Toetsingscommissie

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. Indien 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. Deze informatie is vervolgens verwerkt in de definitieve analyse. Gemeenten zijn in twee rondes bevraagd, vanwege het grote aantal aanvragen in deze derde tranche. 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.

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, rekening houdend 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: in samenwerking met het ministerie van IenW is er uit de mobiliteitspool van IenW een adviesbureau geselecteerd. Dat bureau heeft een quick scan uitgevoerd op mobiliteitsaspecten in de aanvragen. Daar waar sprake was van belangenverstrengeling, heeft een onderaannemer de quick scan uitgevoerd. Met de quick scan bepaalt het adviesbureau of het mobiliteitsprofiel van het project past bij de omliggende infrastructuur en in hoeverre de aanvraag aansluit op bereikbaarheidsprogramma's en gemaakte afspraken binnen het MIRT.

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 opleggers. 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 een commissievergadering, waarbij argumenten gewisseld zijn. Op basis hiervan is de commissie vervolgens tot een gezamenlijke en gemotiveerde score gekomen. In een aantal gevallen was er sprake van een mogelijk belang van een van de leden bij een project. Conform het reglement van werkzaamheden van de commissie zijn deze projecten besproken en beoordeeld zonder aanwezigheid van het desbetreffende lid.

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.

Betreft

Stadshaven (Havenkom)

Nijkerk

Omschrijving van het project

Stadshaven (Havenkom) is een bedrijventerrein aan de rand van het centrum met o.a. stadhuis, de haven, een parkeerterrein, een bedrijventerrein met diverse ondernemingen. Om op deze locatie 637 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om (1) infrastructurele maatregelen uit te voeren om het gebied te ontsluiten, (2) bestaande bedrijvigheid uit te plaatsen om een leefbaar woon- en verblijfsklimaat te realiseren, (3) de bodem te saneren, (4) En de openbare ruimte te herontwikkelen tot een hoogwaardige stedelijke omgeving.

Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 10.2.g
Gevraagde bijdrage	€ 4.155.099
Aantal woningen	637
Waarvan betaalbaar	66%

Overwegingen

De aanvraag van Nijkerk voor het project Stadshaven (Havenkom) is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft.

Criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op de meeste onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Ook door de (valide) hoge sloopkosten is de noodzaak van een bijdrage voldoende aangetoond.
	Het effect van het niet verlenen van de bijdrage is groter dan gemiddeld, maar tegelijkertijd wordt het effect niet helemaal aannemelijk gemaakt. De gemeente onderbouwt het vertraging- en substitutie effect summier.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.
Effectiviteit	De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van de woningen is matig, omdat onder meer de maatregelen om de woningen voor lange(re) termijn betaalbaar te houden onvoldoende zijn uitgewerkt. De commissie vraagt daar uitdrukkelijk aandacht voor bij de verdere uitwerking. Het aantal betaalbare woningen uitgedrukt als % van het totale woningbouwprogramma is gelijk aan het gemiddelde.
	Van slechts enkele facetten in de planontwikkeling wordt verwacht dat die een obstakel vormen voor een tijdige start bouw van de woningen. Dit betreft onder meer de onzekerheid omtrent bodemsaneringen 10.2.g. Hiernaast getuigt de aangeleverde beschrijving van voorname projectrisico's van een redelijk ver geconcretiseerd plan.
	In de uitwerking van het ruimtelijk ontwerp is uitgebreide aandacht voor groen en klimaatweerbaarheid. Op het gebied van mobiliteit is mogelijke verdere belasting van de A28 een aandachtspunt maar is de inzet van de gemeente positief op langzaam verkeer en ov. Verder is geen sprake van onderscheidende aandachtspunten. Er is sprake van een effectief plan.
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per woning is hoger dan gemiddeld. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is ook hoger dan gemiddeld. De Cofinanciering van het project ligt ruim boven het gemiddelde hetgeen positief gewaardeerd wordt. Over het geheel gezien is de efficiency niet onderscheidend ten opzichte van andere aanvragen.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Gemeente Nijkerk
T.a.v. College van B&W
Postbus 1000
3860BA NIJKERK GLD

**DG Bestuur, Ruimte en
Wonen**
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

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

Contactpersoon

10.2.e @minbzk.nl

Datum 15 december 2021
Betreft Toekenning aanvraag Woningbouwimpuls Stadshaven

Kenmerk
2021-0000648674

Uw kenmerk

Geacht college van burgemeester en wethouders,

In september 2021 heeft u voor het project Stadshaven (Havenkom) een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. Met deze brief deel ik u mee dat uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 en dat ik uw aanvraag honoreer. De voorwaarden waaronder ik de door u aangevraagde bijdrage verstrek, treft u aan in de beschikking die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Ik wens u veel succes met de realisatie van het project en dank u voor uw inspanningen om te komen tot meer en versnelde (betaalbare) woningbouw in ons land.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

10.2.e



beschikking

Datum 15 december 2021

Betreft Toekenningsbeschikking Woningbouwimpuls derde
tranche Nijkerk - Stadshaven (Havenkom)

**DG Bestuur, Ruimte en
Wonen**
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties
Ontwikkeling en Realisatie

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

10.2 e @minbzk.nl

Datum
15 december 2021

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe in het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 2 van het Besluit. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

VERSTREKT DOOR
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TOEGEKEND AAN
College van B&W van de gemeente Nijkerk

DATUM
15 december 2021

KENMERK

10.2 e

TYPE
Specifieke uitkering

NAAM
Specifieke uitkering Woningbouwimpuls – derde tranche

CODERING
C9

BEDRAG
€ 4.155.099,- exclusief btw. Daarnaast wordt er een afdracht gedaan aan het BTW-compensatiefonds. De afdracht is gebaseerd op de raming die de gemeente heeft aangeleverd in de aanvraag.

Periode
2021 tot en met 2031

Datum
15 december 2021

BASIS VAN DE VERSTREKKING
Besluit Woningbouwimpuls 2020
Regeling Woningbouwimpuls 2020
Financiële-verhoudingswet

BELEIDSDOELSTELLING

Met de Woningbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan 1) het versnellen van de woningbouw, 2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, inclusief 3) bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het uitvoeren van het beleid waarmee de stikstofuitspraak wordt geadresseerd op het gebied van de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

Met deze beschikking wordt de gemeente Nijkerk in staat gesteld om, in de periode 15 december 2021 tot en met 15 december 2031, de realisatie van 639 woningen te faciliteren. Het betaalbare woningbouwprogramma bevat 422 betaalbare woningen¹, waarvan 227 sociale woningen, 75 middenhuurwoningen en 120 betaalbare koopwoningen. De realisatie van het, in de aanvraag opgegeven, woningbouwprogramma is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage. De fasering van de te realiseren woningen is conform de in de aanvraag opgegeven planning, alsmede de in de aanvraag opgegeven cofinanciering. Om tot realisatie van deze woningen te kunnen komen zijn flankerende maatregelen noodzakelijk.

Voorts wordt de gemeente Nijkerk met deze beschikking in staat gesteld de woningbouw noodzakelijke kosten te maken, zoals opgevoerd in de begroting van de aanvraag rekening houdend met de opgevoerde opbrengsten.

Wijze van betaling

De uitkering zal omstreeks 15 december 2021 volledig worden uitgekeerd.

Het bedrag zal worden gestort op bankrekeningnummer NL66 BNGH 0285006215 t.n.v. gemeente Nijkerk.

FINANCIËLE-VERHOUDINGSWET

U dient het beschikte bedrag jaarlijks uiterlijk op 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële-verhoudingswet, artikel 17a.

VERANTWOORDING

U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (sis), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sis. Bij niet tijdig

¹ Betaalbare woningen zoals bepaald in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. (i) sociale huurwoningen met een aanvangshuur onder de €737,14, (ii) middenhuurwoning met een aanvangshuur onder de € 1.000 euro en (iii) betaalbare koopwoningen met een maximum Vrij-op-Naam-prijs van € 325.000. De grensbedragen worden gedurende de looptijd van deze beschikking jaarlijks geïndexeerd met de jaarinflatie (CPI) berekend door het CBS over de periode december T-2 tot december T-1. Voorbeeld: Indexatie 2022 wordt gebaseerd op de jaarinflatie over de periode december 2020 tot december 2021.

Datum
15 december 2021

indienen van de verantwoordingsinformatie, treedt het maatregelenbeleid van het ministerie van BZK in werking.

Er volgt opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering via gemeentefonds totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

Vaststelling

De bijdrage wordt uiterlijk vastgesteld op 31 december van het jaar waarin de eindverantwoording is aangeleverd.

TERUGVORDERINGBELEID

De minister vordert terug:

- a. voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
- b. indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
- c. voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan de uitkering;
- d. voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
- e. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.

Indien de realisatie van het aantal woningen, de samenstelling van het woningbouwprogramma of de fasering van de realisatie afwijkt van de projectaanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, stelt de minister de uitkering op een lager bedrag vast als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

VERDEELSYSTEMATIEK

Verdeling van het totaalbudget vindt plaats volgens de criteria zoals opgenomen in Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

INDICATOREN

De volgende indicatoren worden uitgevraagd:

- ☐ Projectnaam - aard van de controle: N.V.T
- ☐ Aantal woningen waarvan bouw is gestart in jaar T komt overeen met fasering uit de projectaanvraag - aard van de controle: N.V.T.
- ☐ Aantal woningen tot en met jaar T gerealiseerd - aard van de controle: N.V.T.
- ☐ Realisatie maatregelen verloopt conform fasering projectaanvraag - aard van de controle: N.V.T.
- ☐ Toelichting voortgang conform planning projectaanvraag (jaar T) - aard van de controle: N.V.T.
- ☐ Prijzen (vrij op naam of kale aanvangshuur) opgeleverde woningen in jaar (T) vallen binnen dezelfde categorie zoals opgegeven in de aanvraag (maak onderscheid tussen: sociaal, middenhuur en koop) Ja/Nee - aard van de controle: N.V.T.
- ☐ Indien Nee bij voorgaande indicator: toelichting op afwijkingen van de categorieën opgeleverde woningen - aard van de controle N.V.T.
- ☐ Kopie - Projectnaam - aard van de controle: N.V.T

Datum
15 december 2021

- ☐ Percentage betaalbare woningen waarvan bouw is gestart ten opzichte van het totaal aantal woningen waarvan de realisatie is gestart tot en met jaar T - aard van de controle: N.V.T.
- ☐ Cumulatieve totale besteding tot en met jaar T - aard van de controle: R
- ☐ Cumulatieve besteding aan afwijkingen tot en met jaar T - aard van de controle: N.V.T.
- ☐ Cumulatieve cofinanciering tot en met jaar T - aard van de controle: R
- ☐ Cumulatieve opbrengsten uit grondverkopen en/of kostenverhaal tot en met jaar T conform projectaanvraag - aard van de controle: R.
- ☐ Kopie Projectnaam - aard van de controle: N.V.T
- ☐ Actualisatie financieel tekort project - aard van de controle: R^[1]
- ☐ Eindverantwoording Ja/ Nee - aard van de controle: N.V.T.

Daarnaast kan u gevraagd worden om conform het Besluit Woningbouwimpuls (artikel 9) tussentijds informatie aan te leveren over de voortgang van het project en specifiek over die activiteiten en gegevens welke nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek. Uw medewerking wordt dan ook verwacht bij het monitoren en evalueren van de effecten van de uitgevoerde projectactiviteiten. Door monitoring en evaluatie toets ik de doelmatigheid van de regeling, en kan ik waar gewenst u verder ondersteunen bij de uitvoering van uw projectplannen.

Voor inhoudelijke vragen over deze regeling kunt u contact opnemen via
10.2.e @minbzk.nl

Voor vragen over de verantwoordingsprocedure kunt u contact opnemen via
10.2.e @minbzk.nl

Hoogachtend,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

10.2.e

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking betrokken is. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

^[1] Deze indicator moet enkel bij de eindverantwoording worden aangeleverd.

**DG Bestuur, Ruimte en
Wonen**
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties
Ontwikkeling en Realisatie

Datum
15 december 2021

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de reden(en) waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventueel andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.