

Besluit van tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz.
enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van
 , nr. 2025-0000 ;

Gelet op artikel 81, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van , No.);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van
 , nr. 2025 -0000:

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het **Besluit Woningbouwimpuls 2020** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De aanduidingen a tot en met f komen te vervallen en de begripsbepalingen worden op alfabetische volgorde gerangschikt.
2. De begripsbepaling "afgebakend projectgebied" vervalt.
3. Onderdelen 2° en 3° van de begripsbepaling "betaalbare woning" komen als volgt te luiden:

2° huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste:

i. het bedrag als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; of

ii. de onder i. bedoelde maximale huurprijsgrens vermeerderd met 10%, voor zover de bouw van de woning, of de verbouw van het gebouw of gedeelte daarvan met een andere gebruiksfunctie dan een woonfunctie naar een gebouw met een woonfunctie voor 1 januari 2028 is gestart, de woning na 1 juli 2024 voor het eerst in gebruik is genomen en minder dan twintig jaren zijn verstreken sinds de ingebruikname van de woning; of

3° betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014;

4. De begripsbepaling van Onze Minister komt te luiden:

Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

B

Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2. Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

1. Onze Minister kan op aanvraag van een college een specifieke uitkering verstrekken aan de gemeente voor bijdragen in projecten die:
 - a. Het realiseren of het versnellen van de bouw van een substantieel aantal betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben;
 - b. Nog niet in de uitvoerende fase zijn;
 - c. Binnen afzienbare tijd opgestart kunnen worden; en
 - d. Door de bij het project betrokken partijen zelf van een substantiële financiële bijdrage worden voorzien.

2. De aangevraagde uitkering bedraagt ten hoogste het aantoonbare financiële tekort van een gemeente op de voor het project noodzakelijke publieke investeringen verminderd met bijdragen als bedoeld in het eerste lid, onder d, en publieke opbrengsten verbonden aan het project.
3. Bij ministeriële Regeling kunnen nadere regels worden gesteld over de toepassing van het eerste en tweede lid.

C

In artikel 3 komen onder vernummering van het tweede tot het eerste lid en het vierde tot het tweede lid het eerste en derde lid te vervallen.

D

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt de tweede volzin.
2. Onder vernummering van de leden 3 tot en met 5 tot 2 tot en met 4 komt het tweede lid te vervallen.

E

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 4, derde lid" vervangen door "artikel 4, tweede lid" en wordt "artikel 4, vijfde lid" vervangen door "artikel 4, vijfde lid".
2. In het tweede lid komen te vervallen "de volgende" en onder vervanging van de dubbele punt door een punt na "bepaald" de opsomming.
3. In het derde lid wordt "toepassing, de weging, de vereiste score per criterium en de vereiste totaalscore van de weging van de criteria, genoemd in het tweede lid, onder 1° tot en met 4°" vervangen door: "de gezamenlijke weging, bedoeld in het tweede lid".

F

In het eerste lid, onderdeel c, en het derde lid, onderdeel a, van artikel 6 wordt "artikel 3, tweede of derde lid," vervangen door "artikel 3, eerste lid,".

G

In artikel 7, derde lid, wordt "artikel 4, eerste of tweede lid," vervangen door "artikel 4, eerste lid," en na "bedoelde aanvraagtijsvak" wordt ingevoegd "welke termijn de commissie, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan Onze Minister binnen die termijn, eenmalig kan verlengen met een door de commissie daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken".

H

In artikel 8, tweede lid, wordt "artikel 4, derde lid," vervangen door "artikel 4, tweede lid,"

I

Artikel 11 komt te luiden:

Artikel 11. Overgangrecht

De aanvraag wordt behandeld onder het recht zoals dat luidde ten tijde van het aanvraagtijsvak als bedoeld in artikel 4, eerste lid, waarbinnen die aanvraag is gedaan.

II

Aan het **Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de**

woonomgeving (Stb. 2022, 452) wordt na artikel 5 een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 6. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit specifieke uitkeringen volkshuisvesting

III

Dit Besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Lasten en bevelen dat dit Besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mona Keijzer

ONTWERP

NOTA VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

In het regeerprogramma (2024)¹ heeft het kabinet het terugdringen van het woningtekort als topprioriteit benoemd en een maatregelenpakket aangekondigd om verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken. Dit wordt uitgewerkt in wet- en regelgeving en in bestuurlijke afspraken, zoals het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, de Woondeals en de Nationale Prestatieafspraken. Al deze onderdelen vormen een stevige basis om samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties te werken aan de gezamenlijke opgave om de woningbouwproductie langjarig hoog te houden, zodat het tekort wordt aangepakt.

In andere wet- en regelgeving opgenomen en op te nemen instrumenten en bestuurlijke afspraken alleen zijn niet altijd voldoende om starters en gezinnen snel aan een betaalbare woning te helpen. De financiële uitdagingen om voldoende woningen te bouwen zijn namelijk groot. Dat geldt voor alle partijen op de woningmarkt, van gemeente tot ontwikkelaar, en van woningcorporatie tot bouwer, als ook voor het Rijk. Grond is schaars en de kosten van gebiedsontwikkeling zijn vaak hoog. Externe factoren hebben bouwontwikkelingen de recente periode fors duurder gemaakt. Hoewel ook de opbrengsten zijn gestegen, is dat niet in dezelfde mate gebeurd als de kostenstijging. In de gevallen waarin een gemeente het financiële kader niet sluitend krijgt, dreigt uit- of afstel van het woningbouwproject.

Het doel van het kabinet is dat er 100.000 woningen per jaar worden gebouwd, waarvan tweederde betaalbaar is met daarin 30% sociale huur. Daarvoor heeft het kabinet € 5 miljard vrijgemaakt in de periode t/m 2029. Het Rijk voorziet medeoverheden onder meer in financiële ondersteuning om plannen voor de realisatie van betaalbare woningen financieel haalbaar te maken. De financiële inzet van het Rijk verloopt primair met een algemene bijdrage voor de woningbouwopgave met de voorgenomen introductie van de Realisatiestimulans. Maar het realiseren van tweederde betaalbare woningen kan op sommige locaties ertoe leiden dat, ondanks inzet van alle partijen, plannen een financieel tekort kennen. Veelal mede als gevolg van specifieke eisen en locatie gebonden beperkingen. Voor die locaties wordt de Woningbouwimpuls in aangepaste vorm voortgezet. Het kabinet heeft daarvoor 530 miljoen euro vrijgemaakt, als onderdeel van de eerdergenoemde € 5 miljard.

Aanpassing Besluit Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls is een bestaande specifieke uitkering die met een aantal wijzigingen wordt voortgezet. De wijziging is nodig omdat, naast het voortzetten van de Woningbouwimpuls, een nieuwe reguliere woningbouwbijdrage wordt geïntroduceerd via de beoogde Realisatiestimulans. Met de introductie van de beoogde Realisatiestimulans dient de Woningbouwimpuls op onderdelen te worden aangepast. De beoogde Realisatiestimulans is een voorspelbare bijdrage per gemeente, gebaseerd op het aantal woningen waarvan de realisatie in dat jaar is gestart. Het doel van de beoogde Realisatiestimulans is om bij te dragen aan de woningbouwopgave door gemeenten een financiële impuls te geven om woningen in het betaalbare segment te realiseren. De wijzigingen van de Wbi zien op de actualisatie van de begripsbepalingen van middenhuur en betaalbare koop en de uitwerking van de aanvraagcriteria en het beoordelingskader worden verplaatst naar de Regeling Wbi. Deze worden bij de wijziging van de Regeling aangescherpt.

Er zijn locaties waar grote investeringen gedaan moeten worden om de locatie geschikt of beschikbaar te maken. Met de Woningbouwimpuls wordt gestuurd op een snelle(re) ontwikkeling van de projecten met een substantieel aantal betaalbare woningen, door een deel van het onrendabele tekort te subsidiëren. Het instrument richt zich op het verkleinen van de onrendabele top die ontstaat doordat de publieke opbrengsten uit het kostenverhaal, grondverkoop en de verwachte bijdrage uit subsidies zoals een mogelijke Realisatiestimulans niet toereikend zijn om de noodzakelijke publieke investeringen te dekken en dus het risico bestaat dat een project niet of veel later gerealiseerd wordt. Als het financiële knelpunt dermate significant is kan een gemeente een bijdrage aanvragen uit de Woningbouwimpuls om planuitstel of -afstel te voorkomen. Het doel

¹ [Regeerprogramma kabinet-Schoof](#)

is om de woningbouw te versnellen en het aanbod van betaalbare woningen te vergroten door rand voorwaardelijke maatregelen voor woningbouw te ondersteunen.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

Om de Woningbouwimpuls effectief in te zetten is een wijziging van het huidige instrument noodzakelijk. De wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls (hierna: Besluit) is tweeledig.

Ten eerste wordt het Besluit inhoudelijk gewijzigd. Zo wordt in het Besluit het begrip 'middenhuur' aangepast overeenkomstig de definitie uit de Wet betaalbare huur² en voor het begrip betaalbare koopwoning wordt voortaan verwezen naar de Huisvestingswet 2014. Daarmee wordt duidelijkheid en uniformiteit verschaft aan alle betrokken partijen in de woningmarkt met betrekking tot de huur- en kooprijsgrenzen. Daarnaast wordt verduidelijkt dat een aanvraag ten minste bestaat uit een toelichting inclusief grondexploitatie, in plaats van een haalbaarheidsstudie. De grondexploitatie is de financiële boekhouding van een gebiedsontwikkeling. Het is de financiële vertaling van ruimtelijk beleid naar een specifieke locatie. Een grondexploitatie is een specifieke begroting die de grondkosten en grondopbrengsten van een gebiedsontwikkeling in beeld brengt. Met de grondexploitatie geeft de gemeente inzicht in de financiële haalbaarheid, de marktconformiteit en realiteit van de gevraagde bijdrage.

Om de Woningbouwimpuls voort te zetten is het Besluit zo gewijzigd dat middelen ingezet worden voor het oplossen van grotere knelpunten waarvoor de verwachte bijdrage uit subsidies zoals een mogelijke Realisatiestimulans niet voldoende is. Door de komst van de beoogde Realisatiestimulans zullen er voor minder projecten een Woningbouwimpuls-aanvraag nodig zijn, doordat voor projecten vaak de Realisatiestimulans voldoende is. Voor projecten met complexere opgaven, blijft de Woningbouwimpuls bestaan. Hiervoor zijn de selectiecriteria van artikel 2 en 4 aangescherpt, zodat projecten alleen in aanmerking kunnen komen als de noodzaak tot een rijksbijdrage aantoonbaar is. Verder is het beoordelingskader in artikel 5 aangescherpt, om onnodige administratieve lasten te voorkomen. Dit komt overeen met de aanbevelingen uit het Interdepartementale Beleidsonderzoek Woningbouw en Grond, Op grond kun je bouwen.³

Ten tweede zijn onderdelen uit het Besluit verplaatst naar de Regeling Woningbouwimpuls (hierna: Regeling). Dit betreft onder andere de uitgewerkte selectiecriteria (artikel 2 en 4) en de gezamenlijke weging (artikel 5) van het beoordelingskader. Dit komt deels door voortschrijdend inzicht en deels is het om het instrument toekomstbestendig te maken. Nieuwe inzichten om het instrument doelgerichter, doelmatiger en rechtvaardiger in te zetten zijn met een wijziging van de Regeling sneller te implementeren en zo kan beter worden ingespeeld op de snel veranderende woningmarkt ook in verband met andere maatregelen die de regering op dit moment neemt om de evenwichtige verdeling van betaalbare woningen in de woningvoorraad te vergroten.

Woningbouwimpuls als knelpuntenpot

Rand voorwaardelijk voor het verstrekken van een specifieke uitkering is dat voor de bouw van betaalbare woningen bepaalde publieke maatregelen genomen worden door de gemeente die leiden tot een publiek tekort voor de gemeente. Met de focus op projecten met een publiek tekort wordt voorkomen dat bijdragen terechtkomen bij projecten die dit niet nodig hebben. In een zorgvuldig proces, ondersteund door een ambtelijk secretariaat en een pool van analisten, beoordeelt een onafhankelijke toetsingscommissie of de bijdrage marktconform, realistisch is en zorgt voor een versnellings- of realisatie effect. Door de Woningbouwimpuls te richten op publieke onderdelen wordt voorkomen dat de winsten van ontwikkelaars vergroot worden ten koste van de publieke partijen die bij de ontwikkeling betrokken zijn.

Woningbouwimpuls in relatie tot de beoogde Realisatiestimulans

Welke publieke maatregelen dit zijn hangt af van de specifieke locatie van een woningbouwproject of van de gemeentelijke voorwaarden die worden gesteld op het gebied van bouwen en betaalbaarheid en hoe de bijdrage uit de verwachte subsidies zoals een mogelijke Realisatiestimulans wordt ingezet. Gemiddeld ontvangt een gemeente ca. €7.000 per betaalbare woning uit de beoogde Realisatiestimulans. Dit bedrag ligt lager dan de gemiddelde gevraagde bijdrage uit de Woningbouwimpuls, waaruit in de periode tussen 2020-2025 gemiddeld ca. €9.000 per betaalbare woning is bijgedragen. Het is logischerwijs te verwachten dat er locaties zijn die

² Zie ook Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 3, paragraaf 3.1.

³ Kamerstukken II 2023-2024, 32 847, nummer 1198.

ondanks de inzet van de beoogde Realisatiestimulans nog een tekort resteert. De verwachting is wel dat dit alleen de locaties zijn waar een significante maatregel noodzakelijk is om een locatie geschikt of beschikbaar te krijgen.

De bijdrage die vanuit de beoogde Realisatiestimulans aan gemeenten wordt uitgekeerd is berekend om de gemiddelde publieke tekorten in woningbouwprojecten in Nederland te dekken. Het uitgangspunt is daarom dat gemeenten met de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans (in het vooruitzicht), in staat moet stellen om publieke investeringen te doen om woningbouw mogelijk te maken, ook als de publieke opbrengsten uit grondverkoop of kostenverhaal niet volledig dekkend zijn.

In enkele gevallen zal een gemeente een locatie moeten ontwikkelen waar de investeringen dermate hoog zijn, dat op geen enkele manier de bijdrage uit de beoogde realisatiestimulans de investeringen dekt. Bijvoorbeeld in het geval er (hinder)activiteiten uitgeplaatst moeten worden of als er sprake is van (ernstige) vervuiling. In zulke gevallen lopen de publieke kosten al snel op tot een niveau dat er sprake is van een substantieel publiek tekort. In zulke gevallen kan een gemeente een beroep doen op de Woningbouwimpuls.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls moeten gemeenten inzicht geven in de financiën van het betreffende project. Een marktconform en realistisch tekort is een belangrijke grondslag voor het verstrekken van een bijdrage. Het publieke tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit volgt dienen gemeenten te onderbouwen aan de hand van een grondexploitatie, die inzicht geeft in alle noodzakelijke publieke kosten en opbrengsten. De verwachte bijdrage uit subsidies zoals een mogelijke realisatiestimulans kan een van de opbrengsten in de grondexploitatie zijn.

Activiteiten waarvoor een bijdrage kan worden gevraagd

Tot op heden heeft de Woningbouwimpuls bijgedragen aan kosten gerelateerd aan de toerekenbare investeringen voor infrastructuur, het verlagen van de stikstofdepositie, bodemsanering, uitplaatsing van hinder gevende bedrijvigheid en openbare ruimte. Op de WoonTop is aangekondigd dat de Woningbouwimpuls beschikbaar is voor projecten indien de volgende limitatieve lijst van activiteiten op aantoonbare wijze bijdragen aan en noodzakelijk zijn voor het versnellen of realiseren van de bouw van nieuwe woningen:

1. de infrastructurele ontsluiting;
2. verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
3. bodemsanering in een afgebakend projectgebied;
4. uitplaatsing van (bedrijfs)activiteiten ten behoeve van woningbouw.

Deze limitatieve lijst aan activiteiten wordt verplaatst naar het niveau van de Regeling ter uitwerking van dit Besluit. Deze lijst wordt alleen gewijzigd als daar directe noodzaak toe is, bijvoorbeeld als uit evaluaties blijkt dat de maatregelen niet toereikend zijn of anderszins een negatief effect op de doelmatigheid of doelbereik hebben.

Ten opzichte van de huidige Woningbouwimpuls zou het dan niet langer meer mogelijk zijn om een bijdrage te vragen voor een tekort dat enkel ontstaat vanwege investeringen in de openbare ruimte. Dit is voorgesteld, omdat het uitgangspunt is dat gemeenten met de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans (in het vooruitzicht), in staat moet zijn om publieke investeringen te doen om woningbouw mogelijk te maken, tenzij de investeringen dermate hoog zijn. Kosten in relatie tot de openbare ruimte zijn in het verleden nooit een zelfstandige reden geweest voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls van meer dan 7.000 per woning, maar hingen samen met kosten in relatie tot o.a. saneren of uitplaatsen. Met de verplaatsing van dit artikel naar de Regeling Woningbouwimpuls wordt de limitatieve lijst aan investeringen nader uitgewerkt in de Regeling.

Aanpassingen van de selectiecriteria

Er geldt een aantal randvoorwaarden waar een project aan moet voldoen voor een uitkering aan de gemeente voor activiteiten ten behoeve van dat project. De 530 miljoen die beschikbaar is voor de Woningbouwimpuls is snel besteed. Door aan de voorkant selectief te zijn, wordt geprobeerd het doelbereik te vergroten. De selectiecriteria worden met een delegatie overgeheveld naar de Regeling behorende bij dit Besluit. De huidige selectiecriteria zijn:

- de aanvraag gaat over een afgebakend projectgebied;
- in het project is er sprake van een minimale netto toevoeging van 200 woningen waarvan minimaal 50% betaalbaar is;

- de bouw van eerste woning wordt gestart binnen 3 jaar en de laatste binnen 10 jaar;
- het project heeft een financieel tekort op de publieke grondexploitatie, waarin de investeringen proportioneel zijn toegerekend; en
- de medeoverheden leveren minimaal 50% cofinanciering.

Op de Woontop zijn de volgende aanvullende selectiecriteria aangekondigd:

- Het betreffende project is noodzakelijk voor het behalen van de woningbouwambities uit de Woondeal; en
- De gemeente stuurt actief op het verkorten van de tijd tussen de planvorming en daadwerkelijke bouw van woningen in het project (haalbaarheid).

Op dit moment wordt onderzocht hoe exact invulling te geven aan de selectiecriteria die in de Woontop zijn aangekondigd. In de Wijzigingsregeling wordt verduidelijkt hoe de woontopafspraken een plek krijgen in het beoordelingskader.

Vereenvoudiging van de beoordelingscriteria

Het indienen van een aanvraag brengt de nodige administratieve lasten met zich mee. De toetsingscommissie beoordeelt de ingediende plannen op basis van het beoordelingskader (bijlage 1 bij de Regeling Woningbouwimpuls 2020) en moet voldoende informatie hebben om de onderliggende criteria, subcriteria en indicatoren te beoordelen. Dat betekent ook dat een vereenvoudiging van het beoordelingskader ervoor zorgt dat er minder informatiebehoefte is en daarmee de administratieve lasten worden verlaagd. Het beoordelingskader bestaat voortaan uit vier criteria, te weten:

1. Een marktconform en realistisch geraamd gevraagde bijdrage (open boeken);
2. Een haalbare planning;
3. Een efficiënte bijdrage (€/per woning);
4. Een aantoonbaar woningtekort in de regio.

De criteria omvatten nog enkele indicatoren, die nog niet precies duidelijk zijn. Momenteel wordt onderzoek uitgevoerd om de criteria verder te operationaliseren. Dit wordt nader uitgewerkt in de bij het Besluit horende Regeling.

Vervolgproces van de uitwerking in de Regeling woningbouwimpuls

Met het Besluit is gekozen om de kaders op hoofdlijnen in het Besluit op te nemen en deze nader uit te werken in een ministeriële Regeling. Daarnaast zijn in de Regeling enkele wijzigingen voorzien, gericht op (1) het type activiteiten waarvoor een bijdrage gevraagd kan worden, (2) de afbakening van het projectgebied, (3) de omvang van het aantal netto toe te voegen (betaalbare) woningen, (4) het verkorten van de tijd tussen planvorming en realisatie en (5) de indicatoren in het beoordelingskader. Een deel van deze voorgenomen wijzigingen zijn al mogelijk op het niveau van de ministeriële Regeling. Dit Besluit maakt het mogelijk om door middel van delegatie nadere uitwerking volledig in de ministeriële Regeling vorm te geven.

Om een Besluit te nemen over de voorgenomen wijzigingen die in een ministeriële Regeling zullen worden opgenomen, worden momenteel diverse onderzoeken uitgevoerd. Inzichten uit deze onderzoeken helpen om de juiste keuze te maken en de Woningbouwimpuls gericht in te zetten bij projecten waar een rijksbijdrage noodzakelijk is. Naar verwachting zal in de loop van het voorjaar een Besluit worden genomen en de Regeling ter consultatie worden voorgelegd. In de voorlopige Wijzigingsregeling Woningbouwimpuls is verder invulling gegeven aan het beoordelingskader.

3. Verhouding tot hoger en nationaal recht

Dit Besluit betreft wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Bij de invoering van dat Besluit is de relatie met de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Financiële-verhoudingswet (Fvw) toegelicht. Kort samengevat is de beschikking op grond van dit Besluit een beschikking in de zin van de Awb en er staat dus rechtsbescherming tegen open voor de aanvragende gemeente.

Voorts is de financiële verhouding tussen Rijk en gemeenten geregeld in de Fvw. De (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering zijn opgenomen in artikel 17 van de Fvw. In het onderhavige geval is echter sprake van een reeds bestaande wettelijke grondslag in artikel 81, tweede lid, van de Woningwet, voor het verstrekken van financiële middelen voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving. Daarom is dit Besluit gebaseerd op de delegatiegrondslag in artikel 81, tweede lid, van de Woningwet.

Zoals toegelicht in de vorige paragraaf volgt op dit Besluit op onderdelen nog een wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf *Vervolgproces van de uitwerking in de Regeling woningbouwimpuls*. De gewijzigde Regeling zal gelijktijdig met het gewijzigde Besluit in werking treden.

4. Gevolgen

De beoogde wijziging heeft invloed op gemeenten, marktpartijen en alle overige partijen betrokken bij woningbouwprojecten en de subsidieaanvraag. Indirect heeft de maatschappij belang bij de beoogde wijziging van de Woningbouwimpuls omdat de gelden worden gebruikt om de nodige randvoorwaarden voor woningbouwprojecten te realiseren en daarmee bij te dragen aan de woningbouwproductie van Nederland. Omdat de wijziging direct gevolgen heeft voor gemeenten zijn zij actief betrokken bij de wijzigingen van de Woningbouwimpuls.

5. Financiële gevolgen

Onderzoeksbureau Rebel heeft een analyse⁴ gemaakt van het aantal woningen dat vanaf 2025 te maken heeft met een publiek tekort en een inschatting gemaakt van de omvang van dit tekort. Op basis van die gegevens is een inschatting gemaakt van het doelbereik van de instrumenten. Daaruit blijkt dat de beoogde Realisatiestimulans naar verwachting bijdraagt aan het oplossen van het tekort van 360.000 woningen. De verwachting is dat 50.000 woningen met een publiek tekort resteren, die in aanmerking zouden komen voor de Woningbouwimpuls.

Dat betekent dus dat minder projecten dan voorheen in aanmerking komen voor een Woningbouwimpuls-bijdrage (ca. 1,3 mld. euro verdeeld over ~ 230.000 woningen in 6 tranches). Met de gewijzigde Woningbouwimpuls worden de financiële middelen effectiever aan knelpunten in gebiedsontwikkeling besteed, wat er voor zorgt dat de meest complexe woningbouwprojecten binnen gemeenten gerealiseerd kunnen worden. Deze aanscherping past bij de verwachting dat er minder projecten in aanmerking komen voor de Woningbouwimpuls. Door de drempel voor een Woningbouwimpuls-bijdrage te verhogen, komen alleen projecten in aanmerking die een significant tekort hebben door een fysieke maatregel die noodzakelijk is om de locatie geschikt en/of beschikbaar te maken.

7. Administratieve lasten

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies omdat hetgeen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

8. Consultatie

Bij het ontwerp van het Wijzigingsbesluit is er geen formele interbestuurlijke consultatie georganiseerd. Het ontwerp van het Wijzigingsbesluit is via een openbare internetconsultatie geconsulteerd in de periode van 21 maart tot 18 april 2025. Verschillende partijen hebben gereageerd op het Wijzigingsbesluit.

In onderstaande paragrafen worden de reacties met betrekking tot het Wijzigingsbesluit gebundeld per onderwerp behandeld. Een volledig consultatieverslag met de resultaten en bevindingen van de consultatie wordt op een later moment gepubliceerd.

De suggestie om de definitie middenhuur aan te passen

De suggestie om de middenhuurgrens voor zorgwoningen te verhogen inclusief de 35% toeslag conform het Besluit huurprijzen woonruimte, mits de woning zonder de 35% toeslag niet boven de gereguleerde middenhuurprijsgrens zou zijn uitgekomen, wordt niet doorgevoerd. Binnen de Woningbouwimpuls worden geen specifieke kwalitatieve eisen voor middenhuur gesteld. De Woningbouwimpuls bepaalt enkel de maximale prijsgrenzen, die gelijk worden gesteld aan de prijsgrens in de wet middenhuur.

Om de extra kosten voor zorgwoningen te dekken, zijn diverse stimuleringsregelingen opgezet, zoals de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SGZW) en de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen (SOO). Daarnaast is het uitgangspunt om via de beoogde

⁴ [Onderzoeksrapport Rebel](#)

realisatiestimulans een extra opslag beschikbaar te stellen voor iedere zorggeschikte of geclusterde woning die wordt gerealiseerd. Er is in totaal 900 miljoen euro beschikbaar gesteld voor diverse opslagen. De verdeling van het budget voor zorggeschikte en geclusterde woningen wordt op een later moment nader uitgewerkt.

De suggestie om te verduidelijken hoe de bijdragen uit de Woningbouwimpuls en beoogde Realisatiestimulans samenhangen.

De suggestie heeft ertoe geleid dat de toelichting op onderdelen is aangescherpt. De bijdrage die vanuit de beoogde Realisatiestimulans aan gemeenten wordt uitgekeerd is berekend om de gemiddelde publieke tekorten in woningbouwprojecten in Nederland voor ongeveer 50% te dekken. Het uitgangspunt is daarom dat gemeenten met de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans (in het vooruitzicht), in staat moet stellen om publieke investeringen te doen om woningbouw mogelijk te maken, ook als de publieke opbrengsten uit grondverkoop of kostenverhaal niet volledig dekkend zijn.

In enkele gevallen zal een gemeente een locatie moeten ontwikkelen waar de investeringen dermate hoog zijn, dat op geen enkele manier de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans de investeringen dekt. Bijvoorbeeld in het geval dat er (hinder)activiteiten uitgeplaatst moeten worden of wanneer er sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging. In zulke gevallen kan een gemeente een beroep doen op de Woningbouwimpuls.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls moeten gemeenten inzicht geven in de financiën van het betreffende project. Een marktconform en realistisch tekort is een belangrijke grondslag voor het verstrekken van een bijdrage. Het publieke tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit volgt dienen gemeenten te onderbouwen aan de hand van een grondexploitatie, die inzicht geeft in alle noodzakelijke publieke kosten en opbrengsten. De ontvangen subsidie uit de beoogde realisatiestimulans dient ook ter dekking van publieke onrendabele toppen. De gemeente moet laten zien hoe de beoogde Realisatiestimulans bijdraagt aan de dekking van de publieke onrendabele top die wordt gesubsidieerd. Het resterende deel van de publieke onrendabele top kan voor 50% worden bekostigd uit de Woningbouwimpuls.

De grondexploitatie die bij de aanvraag wordt ingediend hoeft nog niet vastgesteld te zijn. De onderhavige uitgangspunten (o.a. ruimtegebruik en programma) en de onderbouwing van kosten (o.a. op basis van ramingen) en opbrengsten (o.a. op basis van afspraken of beleidsdocumenten) hebben niet alleen impact op de beoordeling of het gepresenteerde publieke tekort marktconform en realistisch is, maar ook of startbouw binnen drie jaar haalbaar is.

De suggestie om te voorkomen dat de publieke bijdragen weglekken naar private winsten, bijvoorbeeld door een gerichte bijdrage aan de realisatie van sociale huurwoningen.

Onlangs heeft het CPB een rapport gepubliceerd over de effecten van subsidies op woningbouw. In die studie merkt het CPB op wanneer door subsidies zoveel woningen beschikbaar komen dat de marktprijs van woningen daalt, het haalbaar maken van onrendabele projecten ten koste kan gaan van projecten die met een hogere marktprijs wél haalbaar waren. In deze gevallen kunnen subsidies verdringing veroorzaken; door het ene project te subsidiëren wordt het andere project onrendabel. Een ander mogelijk nadeel dat wordt benoemd is het weglekken van subsidies naar de prijs van de grond. Dit gebeurt volgens het CPB wanneer het gesubsidieerde bedrag groter is dan de onrendabele top.

Met de vormgeving van woningbouwsubsidies moet dus rekening gehouden worden met het risico dat middelen ongewenst weglekken. Dit doen wij door voorwaarden te stellen aan de projecten die gesubsidieerd worden. We maken afspraken met gemeenten over het aantal betaalbare woningen, en het langjarige behoud van die woningen. En controleren we of de gemeente wel de kosten verhaalt die de gemeente verplicht is om te verhalen. Daarnaast draagt de Woningbouwimpuls alleen bij aan projecten waar een aantoonbaar, marktconform en realistisch tekort wordt gepresenteerd. Door de subsidie te maximeren op 50% van dit tekort worden er geen te grote bijdrage gegeven. Bovendien wordt het project gedurende de uitvoering gemonitord en worden de publieke kosten en opbrengsten gevolgd. Bij afronding van het project wordt een eindafrekening opgemaakt waarin wordt beoordeeld of de subsidie rechtmatig is en of het voorschot definitief als subsidie wordt vastgesteld. Dit borgt dat gemeenten goede financiële voorwaarden blijven stellen.

De suggestie om geen projecten uit te sluiten die niet voldoen aan de 50% cofinanciering door gemeenten of de cofinancieringsgeis te verlagen

De 50% cofinanciering is opgenomen in de Woningbouwimpuls omdat uit diverse onderzoeken is gebleken dat de middelen die voor de Woningbouwimpuls staan, samen met de cofinanciering toereikend zijn om de toerekenbare onrendabele toppen te dekken. Bovendien wordt met de 50% cofinanciering beoogd een goede spreiding van de middelen te realiseren.

Indien knelpunten optreden bij projecten, kunnen betrokken partijen op gebieds- en/of projectniveau met elkaar in gesprek op basis van het "open boekenprincipe". Hiermee wordt de suggestie niet overgenomen.

De vraag hoe de mobiliteitsscan in de plannen van WBI projecten wordt meegenomen, en dan met name de effecten van de ingediende voorstellen op de bestaande (infra)netwerken.

De scan heeft in eerdere tranches inzicht geboden in de noodzaak van de maatregelen die met de woningbouwimpuls zijn ondersteund. In de mobiliteitsscans is getoetst op projectniveau en op de bredere netwerkgevolgen. Hierbij zijn de volgende drie vragen getoetst: (1) Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de al aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken? (2) In hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (3) In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's? De wijze waarop de mobiliteitsscan in de plannen van WBI projecten wordt meegenomen wordt nader uitgewerkt in de Regeling Woningbouwimpuls.

De suggestie om in artikel 1 lid 2 sub a 'woningen in een kwalitatief goede leefomgeving' te vervangen door 'woningen in een kwalitatief goede en bereikbare leefomgeving'.

Een kwalitatief goede omgeving is ook een goed bereikbare omgeving. Hiermee wordt de suggestie niet overgenomen.

II. ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Onderdeel A

Dit onderdeel actualiseert de begripsbepalingen van dit Besluit. Het betreft onder andere het vervallen van het begrip afgebakend projectgebied, dit komt terug in de gewijzigde onderliggende Regeling Woningbouwimpuls 2020. Daarnaast zijn de begrippen voor huurwoning voor middenhuur en betaalbare koopwoning aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en aanpassing van de definitie van deze laatste in de Huisvestingswet 2014. Tevens is de aanduiding van de minister geactualiseerd.

Onderdeel B

Dit onderdeel wijzigt artikel 2 van het Besluit waarin de voorwaarden zijn uitgewerkt waar projecten aan moeten voldaan om voor een specifieke uitkering op basis van dit Besluit in aanmerking te komen. Voor toelichting op de wijziging van deze voorwaarden wordt verwezen naar het algemeen deel van deze toelichting.

Onderdeel C

Dit onderdeel wijzigt artikel 3 van het Besluit dat ziet op het uitkeringsplafond. Het derde lid voorziet onder andere in een Regeling voor het aanvraagtijdvak voor de eerste openstelling van de Regeling en is uitgewerkt.

Onderdeel D

Dit onderdeel wijzigt artikel 4 van het Besluit dat ziet op de aanvraag voor een specifieke uitkering. Dit proces wordt vereenvoudigd. Het tweede lid zag op een voorziening voor het eerste aanvraagtijdvak van het Besluit ten tijde van inwerkingtreding van het Besluit in 2020 en is dus uitgewerkt en is daarom vervallen. De haalbaarheidsstudie met begroting als aanvraagvereiste in

het tweede lid is vervangen door een grondexploitatie. Voor een onderbouwing van deze keuze wordt verwezen naar paragraaf 2 van het algemeen deel van deze toelichting. Voorts is geregeld dat de minister de beslistermijn van 13 weken na het sluiten van het aanvraagtijdvak, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de aanvrager, eenmalig kan verlengen met 4 weken om aan te sluiten bij de verlengde termijn voor advisering door de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls.

Onderdeel E

Dit onderdeel wijzigt artikel 5 van het Besluit waarin de rangschikking en weging van de aanvragen is geregeld. De criteria voor de weging van de rangschikking wordt verplaatst naar de Regeling en komen daarom hier te vervallen.

Onderdelen F, G en H

Deze onderdelen regelen dat de verwijzingen naar de in de voorgaande onderdelen aangepaste artikelen daarop zijn aangepast. Tevens is in onderdeel G geregeld dat de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls de termijn voor het uitbrengen van haar advies, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de minister, eenmalig kan verlengen met 4 weken omdat dit in de praktijk noodzakelijk blijkt.

Onderdeel I

Dit onderdeel regelt het overgangsrecht voor de aanvraag voor een specifieke uitkering, voor het geval er op het moment gelegen dicht bij de inwerkingtreding van dit Besluit een aanvraagtijdvak wordt geopend. In dat geval worden de aanvragen afgedaan onder het recht zoals dat gold op het moment van het opstellen van het aanvraagtijdvak.

ARTIKEL II

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (Stb. 2022, 452) te voorzien van een citeertitel.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Mona Keijzer