



ERROR! UNKNOWN DOCUMENT PROPERTY NAME.ERROR! UNKNOWN DOCUMENT PROPERTY NAME.

Turfmarkt 147
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum
1 juli 2025

memo

Error! Unknown document property name.

Aanleiding

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. Om de Woningbouwimpuls effectief in te zetten is een wijziging van het huidige Besluit Woningbouwimpuls 2020 noodzakelijk. Dit wordt gedaan door middel van het Wijzigingsbesluit Woningbouwimpuls 2025, welke naar verwachting inwerking treedt op 1 januari 2026.

Het Wijzigingsbesluit Woningbouwimpuls 2025 (hierna: het Wijzigingsbesluit) is via een openbare internetconsultatie geconsulteerd in de periode van 21 maart 2025 tot 18 april 2025. Er zijn 9 reacties binnengekomen op het Wijzigingsbesluit.

In deze memo wordt een volledig consultatieverslag met de resultaten en bevindingen van de consultatie gepubliceerd.

Kern

Eerst worden de ingediende suggesties met betrekking tot het Wijzigingsbesluit Woningbouwimpuls 2025 besproken, zoals opgenomen in de consultatieparagraaf van het Wijzigingsbesluit. Daarna worden de internetconsultatiereacties behandeld die niet in het Wijzigingsbesluit zijn verwerkt, inclusief de bijbehorende motivering.

Suggesties met directe betrekking tot het Wijzigingsbesluit Woningbouwimpuls 2025

De suggestie om de definitie middenhuur aan te passen

Er is een suggestie ingediend 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 186 punten 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 huurprijsgrens in de wet middenhuur.

Bovendien zijn er om de extra kosten voor zorgwoningen te dekken, diverse stimuleringsregelingen opgezet, zoals de Stimuleringsregeling Zorggeschikte

Woningen (SGZW) en de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen (SOO). Daarnaast is het uitgangspunt om via de beoogde 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.

Datum
Error! Unknown document
property name.

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

De ingediende 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, mits gemeenten zelf ook een bijdrage leveren. Het uitgangspunt is daarom dat gemeenten met de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans (in het vooruitzicht), in staat moeten zijn 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 inzichtelijk maken 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 wordt gedaan door voorwaarden te stellen aan de projecten die gesubsidieerd worden. Er worden afspraken gemaakt met gemeenten over het aantal betaalbare woningen, en het langjarige betaalbaar houden van die woningen. Daarbij wordt gecontroleerd of de gemeente het wettelijke verplichte kostenverhaal toepast. 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 en ligt er een net zo grote opgave bij de gemeente zelf. 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. Hiermee wordt naar verwachting voldoende geborgd dat de middelen niet weglekken en wordt de suggestie dus op een andere manier ingevuld met hetzelfde doel te bereiken.

Datum
Error! Unknown document
property name.

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

Er wordt op gewezen dat het niet altijd lukt om aan de *cofinancieringsgeis* te voldoen. Een cofinancieringsvereiste zorgt voor een gedeelde betrokkenheid. Het aanpassen van (de hoogte van) de cofinancieringsvereiste past niet binnen de voorwaarde van additionaliteit die het kabinet bij aankondiging van de Woningbouwimpuls heeft genoemd. Bovendien kan dan met dezelfde middelen een minder aantal projecten geholpen worden bij het oplossen van het financiële knelpunt. Dit strookt niet met het doel van de Woningbouwimpuls om bij te dragen aan meer en sneller realiseren van betaalbare woningen

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 toekomst plannen van Wbi-projecten wordt meegenomen wordt nader uitgewerkt in de Regeling Woningbouwimpuls. Er wordt niet ingegaan op de suggestie in dit Wijzigingsbesluit.

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, omdat het niet nodig is, de bedoeling van de suggestie wordt wel bereikt.

Datum
Error! Unknown document
property name.

Suggesties met indirecte betrekking tot het Wijzigingsbesluit Woningbouwimpuls 2025.

Onderstaande suggesties worden ofwel meegenomen in de uitwerking van de Regeling, of beantwoord in dit verslag.

Naar verwachting wordt de Regeling Woningbouwimpuls 2025 ter internetconsultatie gebracht in het najaar van 2025. Ook dan geldt de mogelijkheid om te reageren op de Regeling.

Vraag:

Wellicht is het zinvol om bij gesubsidieerde, betaalbare en gestandaardiseerde woningen, op de begane grond een slaapkamer en de natte cel te realiseren, waardoor een levensloopbestendige woning ontstaat.

Antwoord:

Levensloopbestendige woningen komen ook in aanmerking voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls, mits het project aan alle overige voorwaarden voldoet en de Realisatiestimulans niet toereikend is om het publieke tekort te dekken. De exacte samenstelling en invulling van het woningbouwprogramma en bouwvoorschriften wordt bepaald door gemeenten.

Vraag:

Is dit weer een subsidie om niets te bouwen? De reden dat ik dit vraag is omdat er in Nederland al decennialang minder woningen worden gebouwd. De nieuwe maatregelen voor het bevorderen van de stikstofreductie zijn een goed voorbeeld van hoe het bouwen van woningen bijna onmogelijk wordt gemaakt. Als experiment zou ik de overheid uitdagen om 10% van dit geld aan gemeenten te geven om direct te investeren in het bouwen van sociale woningen om te kijken welke manier van geld uitgeven efficiënter en effectiever is.

Antwoord:

Woningbouwimpuls subsidies worden direct verstrekt aan gemeenten om het publiek onrendabele tekort op de grondexploitatie te dekken. Om in aanmerking te komen voor de woningbouwimpuls moet minimaal 50% van de netto toe te voegen woningen betaalbaar zijn. Met deze subsidie ondersteunen we de woningbouwproductie van o.a. sociale huurwoningen.

Vraag:

IVBN verzoekt om de middenhuurdisclaimer in de Nota van Toelichting toe te voegen. Bij het vaststellen van het budget voor de Realisatiestimulans heeft onderzoeksbureau Rebel aan het ministerie van VRO aangegeven dat de Realisatiestimulans bij zal dragen aan de realisatie van 360.000 woningen. Onder de Woningbouwimpuls zouden daarnaast nog eens 50.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Op basis van deze gegevens heeft het ministerie invulling gegeven aan beide regelingen valt te lezen in de paragraaf over de financiën in de NvT. Voor IVBN is het onduidelijk of in deze aannames de kanttekeningen van IVBN en NEPROM over de haalbaarheid van middenhuurprojecten zijn meegenomen. Zij hebben ten tijde van het onderzoekstraject expliciet gewezen op het risico dat de realisatie van middenhuurwoningen in de praktijk vanwege

diverse oorzaken een tekort (kunnen) vertonen in de businesscase. Door Rebel zijn deze punten niet meegewogen, althans niet als uitgangspunt meegenomen. Uiteindelijk zijn er 2 disclaimers uiteindelijk wél opgenomen in het rapport van Rebel en verduidelijkt waarom toch een businesscase voor middenhuur niet sluitend te maken is.

Datum
Error! Unknown document
property name.

Antwoord:

Gemeenten worden met de Woningbouwimpuls ondersteund in de onrendabele toppen op de publieke grondexploitaties die ontstaan door de wens om betaalbaar te bouwen op locaties waar meer ingrepen nodig zijn om de locatie vrij te spelen voor woningbouw. Wanneer het verdienvermogen van het woningbouwprogramma niet voldoende is om die kosten te dekken, en ook na het meerekenen van de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans een tekort resteert, kan de Woningbouwimpuls een oplossing bieden. Dit is voor woningen in het middenhuursegment ook het geval.

Vraag:

IVBN begrijpt de wens van het ministerie om een strikte afbakening te hanteren tussen de Woningbouwimpuls en de Realisatiestimulans. Tegelijkertijd pleiten wij voor het inbouwen van enige flexibiliteit in de Regeling. Bijvoorbeeld door in de selectiecriteria een generieke uitzonderingsgrond op te nemen die de mogelijkheid biedt om, bij tegenvallende subsidieaanvragen of onvoorziene omstandigheden, de criteria ruimer te interpreteren. Dit zou kunnen in de vorm van een 'alsdan'-uitsonderingsgrond, die activering mogelijk maakt indien blijkt dat de huidige criteria te beperkend uitpakken waardoor de subsidie niet kan worden gebruikt.

Antwoord:

De selectiecriteria zijn overgeheveld van het Besluit naar de Regeling om de Regeling toekomstbestendiger te maken. Eventuele aanpassingen zijn met een wijziging van de Regeling sneller te implementeren. Echter gaat het hier om het Wijzigingsbesluit en niet om de Regeling. Deze reactie wordt daarom niet in de toelichting van het Besluit opgenomen. In het najaar van 2025 wordt de Regeling Woningbouwimpuls 2025 ter internetconsultatie gebracht en is er de mogelijkheid om op de Regeling te reageren.

Vraag:

De voorgestelde aanscherping van de criteria, waarbij sterker wordt ingezet op projecten met een "significant knelpunt", begrijpen wij als een gerichte inzet van middelen op plannen die zonder financiële impuls niet of slechts met aanzienlijke vertraging gerealiseerd kunnen worden. Hoewel wij de intentie van deze wijziging begrijpen en hier niet negatief tegenover staan, willen wij benadrukken dat de effectiviteit en uitvoerbaarheid ervan in belangrijke mate afhangen van de randvoorwaarden én de interpretatie van het begrip 'significant knelpunt'. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk wat precies onder een significant knelpunt wordt verstaan. Een heldere en transparante definitie is noodzakelijk om gelijke kansen te bieden aan alle indienende gemeenten. Onduidelijkheid hierover kan leiden tot interpretatieverschillen en terughoudendheid bij het indienen van aanvragen.

Antwoord:

Activiteiten waarvoor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls kan worden gevraagd wordt van het Besluit overgeheveld naar de Regeling. Dit wordt nader uitgewerkt in de Regeling.

Vraag:

Artikel I A

- Onder punt 2 – het begrip 'afgebakend projectgebied' vervalt, terwijl dit begrip op pagina 6 onder 'selectiecriteria' genoemd wordt. Dat lijkt met elkaar in tegenspraak.

Antwoord:

De begripsbepaling wordt verplaatst van het Besluit naar de Regeling. Daarom vervalt het begrip in het Besluit. In de toelichting van het Besluit wordt de nadere uitwerking in de Regeling beschreven, vandaar dat de begripsbepaling daar nog wel genoemd is.

Datum

Error! Unknown document property name.