

25 APRIL 2025

WONINGBOUWIMPULS 2.0

PIJPLIJNONDERZOEK

Referentie:

Boo4957/250425/BvdB/ISO:RN/CBo

BRINK

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	1
01 Inleiding	3
01.01 Inleiding	3
01.02 Vraagstelling	3
01.03 Leeswijzer	3
01.04 Disclaimer	4
02 Regeling	5
02.01 Huidige regeling	5
02.02 Voorwaarden regeling	5
02.03 Ervaringen en verbeterpunten	6
02.04 Te onderzoeken keuzes	6
02.05 Scenario's	8
03 Methodiek	9
03.01 Plancapaciteit per gemeente	9
03.02 Projectdata	9
03.03 Verdeling van type projecten naar landelijk niveau	10
03.04 Tekorten per project	12
03.05 Berekening subsidiebijdrage	14

04	Uitkomsten	16
04.01	Aantal woningen in pijplijn + indiening	16
04.02	Resulterende tekort en benodigd subsidiebudget	16
04.03	Verdeling over (type) gemeenten	17
04.04	Bijdrage aan specifieke maatregelen	18
04.05	Samenvatting resultaten	19
05	Bandbreedte analyse	20
05.01	Tekort per woning	20
05.02	Indieningsbereidheid	20
05.03	Minimaal aantal woningen	21
05.04	Realisatiestimulans	21
05.05	Cofinanciering	22
06	Conclusies & Aanbevelingen	23
06.01	Resultaten onderzoek en inrichting regeling	23
06.02	Positionering van de WBI 2.0	24
06.03	Datakwaliteit en monitoring	25

SAMENVATTING

Achtergrond en doelstelling

De Woningbouwimpuls (WBI) is sinds 2020 een subsidieregeling van de Rijksoverheid ter ondersteuning van woningbouwprojecten met een onrendabele top. Met ruim 232.000 woningen in gang gezet, heeft het programma bijgedragen aan het vergroten van het betaalbare woningaanbod. De komst van de *Realisatiestimulans* verandert echter de wijze waarmee het Rijk gemeenten ondersteund bij tekorten in gebiedsontwikkelingen. Dit onderzoek heeft daarom als doel te bepalen welke woningbouwprojecten binnen de pijplijn mogelijk in aanmerking komen voor de nieuwe regeling WBI 2.0, gegeven de criteria van de regeling én de komst van de Realisatiestimulans.

Onderzoeksvraag

Het rapport geeft richting aan de vraag hoe het beschikbare budget van € 530 miljoen effectief ingezet kan worden. Daarbij wordt een balans gezocht tussen brede toegang tot de regeling versus gerichte inzet op projecten met een groot tekort. Centraal staat de vraag: hoe ziet de pijplijn er uit onder verschillende scenario's?

Scenario's

Op basis van een landelijke dataset met gemeentelijke plancapaciteit en een dataset van ruim 800 woningbouwprojecten met meer gedetailleerde projectkenmerken, zijn drie scenario's geanalyseerd.

- Scenario 1 – Projecten vanaf 200 woningen met minimaal € 8.000 tekort per woning;
- Scenario 2 – Projecten vanaf 500 woningen met minimaal € 8.000 tekort per woning;
- Scenario 3 – Zoals scenario 2, met extra ruimte voor niet-toerekenbare infrastructurele tekorten (€ 8.500 per woning).

In deze scenario's ontstaan toerekenbare tekorten door kosten, zoals bodemsanering, verplaatsing van in de weg zittende activiteiten, inrichting van het openbaar gebied, groen, parkeren en infrastructuur – die verbonden zijn aan het betreffende woningbouwproject, maar die niet volledig uit de opbrengsten van het betreffende woningbouwproject gedekt kunnen worden. De dekking voor deze tekorten verloopt via de grondexploitatie en subsidies. De niet-toerekenbare tekorten moet een gemeente in beginsel bekostigen via de algemene middelen in de begroting. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek van de Omgevingswet en de daarin opgenomen PTP-criteria, oftewel profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Kernbevindingen

In de onderstaande tabel zijn de resultaten in hoofdlijnen samengevat.

Benodigde subsidiebijdrage	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
In pijplijn	200.000	111.000	111.000
Waarvoor aanvraag wordt gedaan	100.000	83.000	83.000
Gemiddelde tekort per woning	€ 19.089	€ 17.844	€ 26.344
Waarvan - toerekenbaar	€ 19.089	€ 17.844	€ 17.844
Waarvan - niet-toerekenbaar	-	-	€ 8.500
Publieke onrendabele top	€ 1.909.000.000	€ 1.481.000.000	€ 2.187.000.000
Minus bijdrage Realisatiestimulans	€ 400.000.000	€ 332.000.000	€ 332.000.000
Minus cofinanciering gemeente	€ 755.000.000	€ 574.000.000	€ 928.000.000
Benodigd subsidiebudget Rijk	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000

Bij een ondergrens van 200 woningen (scenario 1) bedraagt het benodigde budget circa € 754 miljoen. De analyse laat zien dat het stellen van een ondergrens van 500 woningen (scenario 2) leidt tot een gemiddeld lager tekort per woning, maar ook een beperkter aantal projecten in de pijplijn. Het benodigde budget in scenario 2 neemt hierdoor af tot € 575 miljoen. In scenario 3 bestaat de mogelijkheid om een deel van het niet-toerekenbare tekort als gevolg van infrastructurele maatregelen mee te nemen in de grondslag van de subsidieregeling. Het benodigde budget neemt hierdoor toe tot € 927 miljoen.

Het beschikbare budget voor de Woningbouwimpuls bedraagt € 530 miljoen. Op basis van de bandbreedte analyse komt naar voren dat bij scenario 2 het risico bestaat van onderuitputting. Dat wil zeggen dat wanneer de indieningsbereidheid toch lager ligt, of het tekort per woning lager uitvalt (of een combinatie), de benodigde subsidiebehoefte uiteindelijk lager kan uitvallen dan € 530 miljoen. Dit kan een overweging zijn om in deze scenario's de projecten financieel verder te ondersteunen via bijvoorbeeld een lagere cofinanciering of het niet-toerekenbare deel van de infrastructurele maatregelen.

De meeste subsidies vloeien naar grotere, stedelijke gemeenten waar de grootste bouwopgave ligt. Binnenstedelijke projecten vragen vaker om hogere bijdragen. Infrastructurele maatregelen en uitplaatsing van bestaande functies zijn grote kostenposten waarvoor financiële ondersteuning veelal noodzakelijk is.

De analyse laat zien dat factoren zoals het werkelijke tekort, indieningsbereidheid van gemeenten en cofinancieringspercentages het subsidiebudget sterk beïnvloeden. Zonder structurele voortzetting van de Realisatiestimulans neemt de druk op de WBI verder toe.

Conclusies en aanbevelingen

De regeling moet een helder strategisch doel dienen: óf breed inzetbaar voor veel woningen, óf gericht op complexe projecten met grotere tekorten. Beide doelen vragen om een andere inrichting. Een lagere ondergrens (200 woningen) leidt tot meer aanvragen, maar ook kans op overvraging en versnippering. Een hogere ondergrens (500 woningen) zorgt voor een gerichtere inzet van middelen. Daarnaast kan in dat scenario ook overwogen worden om bepaalde voorwaarden omtrent termijnen of cofinanciering ruimer te maken, om daarmee grotere en complexere gebiedsontwikkelingen verder te stimuleren en te ondersteunen.

De nieuwe Woningbouwimpuls kan op deze wijze in belangrijke mate bijdragen aan de versnelling van woningbouw, zeker in combinatie met de Realisatiestimulans. Het is dan wel belangrijk dat de regeling scherp gepositioneerd wordt in het bredere woningbouwbeleid en afgestemd is op de actuele (financiële) knelpunten van gemeenten.

01 INLEIDING

01.01 Inleiding

De Woningbouwimpuls (WBI) is een subsidieregeling van de Rijksoverheid, geïntroduceerd om de woningbouw in Nederland te versnellen en betaalbare woningen te realiseren. Sinds de start in 2020 heeft het programma als doel gemeenten financieel te ondersteunen bij woningbouwprojecten die anders moeilijk van de grond zouden komen vanwege onrendabele toppen. In de afgelopen vijf jaar heeft de Woningbouwimpuls substantieel bijgedragen aan het vergroten van het woningaanbod: er zijn projecten met in totaal ruim 232.000 woningen in gang gezet, waarvan een groot deel in het betaalbare segment.

Met de introductie van de Realisatiestimulans verandert de dynamiek van de woningbouwfinanciering. De Realisatiestimulans biedt gemeenten een bijdrage per betaalbare woning die naar start bouw wordt gebracht. Verwacht wordt dat de introductie van deze bijdrage zal leiden tot andere soorten projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls 2.0. De verwachting is dat er – ondanks de Realisatiestimulans - locaties blijven waar substantiële investeringen nodig zijn om deze locatie geschikt of beschikbaar te maken voor woningbouw. Wanneer deze investeringen leiden tot een té groot financieel knelpunt, kunnen gemeenten een bijdrage vragen van de Woningbouwimpuls. Met de komst van de Realisatiestimulans kan het wenselijk zijn om de voorwaarden voor de Woningbouwimpuls aan te passen om het instrument effectiever en gericht in te zetten voor de projecten waarbij grotere financiële knelpunten spelen, en waar de bijdrage uit de Realisatiestimulans onvoldoende is om uitvoering mogelijk te maken.

01.02 Vraagstelling

Het doel van de nieuwe regeling is om het beschikbare budget (€ 530 miljoen over vijf jaar) op een effectieve en doelmatige manier in te zetten om financiële knelpunten in complexe woningbouwprojecten op te lossen. De vraag is hoe groot de pijplijn is aan woningbouwprojecten die op basis van de regeling daarvoor in aanmerking kunnen komen. Aan de ene kant bestaat de wens om zoveel mogelijk projecten in beginsel in aanmerking te laten komen. De keerzijde hiervan is dat veel gemeenten tijd en capaciteit moeten stoppen in het aanvraagproces, terwijl de kans van toekenning kleiner is. Aan de andere kant kan de regeling ook gericht worden ingezet op een specifieke groep van woningbouwprojecten.

Middels dit onderzoek is getracht inzicht te verkrijgen in de pijplijn voor een nieuwe ronde van de Woningbouwimpuls, om vervolgens verschillende scenario's met betrekking tot deze pijplijn te kunnen analyseren en de effecten daarvan, wanneer gewerkt wordt met andere (rand)voorwaarden voor de regeling.

01.03 Leeswijzer

In dit rapport wordt in hoofdstuk twee de regeling Woningbouwimpuls verder toegelicht. Daarbij worden de voorwaarden van de huidige regeling uitgelicht, maar ook welke ervaringen en verbeterpunten hierover de revue zijn gepasseerd. Dit leidt uiteindelijk tot een aantal te onderzoeken keuzes en scenario's voor een nieuwe regeling. In hoofdstuk drie wordt vervolgens de methodiek uitgewerkt om te onderbouwen op welke manier de data is verzameld en gecombineerd om te komen tot de concrete pijplijn, passend bij de scenario's. De uitkomsten hiervan worden in hoofdstuk vier gepresenteerd aan de hand van een aantal aspecten. Tot slot worden in hoofdstuk vijf conclusies en aanbevelingen gegeven.

01.04 Disclaimer

Voor dit woningmarktonderzoek is zorgvuldig gewerkt met de beschikbare data. Toch kan er in de gegevens “ruis” zitten, bijvoorbeeld door verschillen in bronkwaliteit of meetmomenten. De resultaten geven daarom een richting aan, en moeten altijd binnen een bepaalde bandbreedte worden bekeken. Het rapport biedt daarmee een indicatie, geen exacte voorspelling.

02 REGELING

In dit hoofdstuk wordt de oorspronkelijke regeling Woningbouwimpuls beknopt toegelicht zoals deze gedurende de afgelopen zes tranches heeft gewerkt. Daarnaast worden diverse keuzes in scenario's voorgesteld om de regeling voor de toekomst beter aan te sluiten bij de behoefte van gemeenten.

02.01 Huidige regeling

De Woningbouwimpuls is een rijksregeling die in 2020 in het leven is geroepen om het woningtekort in Nederland tegen te gaan. De regeling biedt financiële ondersteuning aan gemeenten voor woningbouwprojecten die anders moeilijk of vertraagd gerealiseerd zouden worden vanwege een onrendabele top – het deel van de kosten dat niet kan worden gedekt door opbrengsten of reguliere financiering. Door het verstrekken van deze gerichte subsidie stimuleert de Woningbouwimpuls een versnelling van woningbouwprojecten, met extra aandacht voor betaalbaarheid en binnenstedelijke ontwikkeling.

Gemeenten konden in zes tranches van de regeling een aanvraag indienen voor cofinanciering. De subsidie kan onder andere worden ingezet voor investeringen in infrastructuur, openbare ruimte, uitplaatsingen, bodemsanering en/of maatregelen omtrent stikstof. De kosten moesten noodzakelijk en toerekenbaar zijn. De regeling sluit aan bij de bredere doelen van het Rijk, zoals het stimuleren van woningbouw in regio's met een hoge druk op de woningmarkt en het vergroten van het aandeel betaalbare woningen.

02.02 Voorwaarden regeling

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls moeten gemeenten voldoen aan een aantal kernvoorwaarden:

- **Projectomvang:** de regeling richt zich op projecten van substantiële omvang. In de eerste vier tranches gold een minimum van 500 woningen per aanvraag. In de vierde tranche werd voor het eerst een minimumomvang van 200 woningen toegestaan, voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners. Het aantal is aangepast om kleinere gemeenten ook de kans te geven. Dit is in de 5e tranche voor alle gemeenten de ondergrens geworden.
- **Betaalbaarheid:** minimaal 50% van de woningen dient te vallen binnen het betaalbare segment, waaronder sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.
- **Planning:** projecten moeten binnen een termijn van drie jaar na subsidietoekenning tot een daadwerkelijke start bouw van de eerste woningen in het project leiden. Projecten mogen nog niet in uitvoering zijn op het moment van aanvraag.
- **Toerekenbaar tekort:** bij een deel van de noodzakelijke maatregelen kunnen naast het projectgebied ook andere (deel)gebieden en bestaande bebouwing profijt hebben. Het opvoeren van de kosten voor deze maatregelen dient te gebeuren aan de hand van de uitgangspunten voor profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (de “ptp”-criteria). Zo wordt enkel het toerekenbare tekort in het project door de WBI gesubsidieerd.
- **Cofinanciering:** gemeenten dienen zelf, samen met andere publieke en/of private partijen, minimaal 50% van het tekort te dragen. De gevraagde rijksbijdrage mag dus maximaal 50% van het tekort bedragen.

02.03 Ervaringen en verbeterpunten

Hoewel de regeling in de praktijk aanzienlijke woningbouwimpuls heeft gegeven, zijn er vanuit gemeenten ook aandachtspunten benoemd. Enkele veelgenoemde verbeterpunten zijn:

- **Complexiteit en administratieve lasten:** Het aanvraagproces wordt door meerdere gemeenten als intensief en tijdrovend ervaren. De eisen aan onderbouwing en verantwoording zijn hoog, wat met name kleinere gemeenten kan afschrikken om deel te nemen.
- **Strikte voorwaarden beperken flexibiliteit:** de strikte kaders rondom projectomvang en betaalbaarheid zorgen ervoor dat sommige potentieel geschikte projecten buiten de boot vallen. Tegelijkertijd is ook de ervaring dat vanwege deze voorwaarden de gemeenten door het aanvraagproces “gedwongen” worden om versneld het planontwikkelingsproces te doorlopen.
- **Tijdige realisatie:** door lange procedures rondom bestemmingsplannen, vergunningen en bezwaarprocedures lukt het niet altijd om binnen de beoogde termijn van drie jaar te starten met de bouw, wat kan leiden tot onzekerheid over de subsidie. Dit vergt extra monitoring en wijzigingen van zowel het rijk als de gemeenten.
- **Financiële risico's:** het principe van cofinanciering betekent dat (met name) gemeenten alsnog een deel van het toerekenbare tekort moeten afdekken, naast het niet-toerekenbare deel van het tekort wat buiten de aanvraag blijft, maar wel vaak uit de algemene middelen van de gemeenten moet komen (vooral omtrent bovenwijkse infrastructurele maatregelen). Dit kan terughoudendheid veroorzaken bij provincies en gemeenten, zeker in financieel onzekere tijden¹. Het voordeel van de Woningbouwimpuls (bijvoorbeeld ten opzichte van de Realisatiestimulans) is wel dat de WBI direct wordt uitgekeerd en daarmee dient als (voor)financiering in de grondexploitatie.

02.04 Te onderzoeken keuzes

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de pijplijn voor een nieuwe ronde van de Woningbouwimpuls, om vervolgens verschillende scenario's met betrekking tot deze pijplijn te kunnen analyseren en de effecten daarvan, wanneer gewerkt wordt met andere (rand)voorwaarden voor de regeling. Om te komen tot deze scenario's bestaan diverse keuzes:

Omvang project

De omvang van het project, gemeten naar het aantal (netto) toegevoegde woningen, is een belangrijk criterium voor de regeling. Er is een aantal argumenten om de grens weer terug te brengen naar minimaal 500 woningen.

- Meer efficiëntie met betrekking tot (de inzet van) de regeling en het aanvraagproces bij gemeenten;
- In grotere projecten zijn vaker (bovenwijkse) infrastructurele maatregelen nodig waaruit een tekort volgt;
- Gerichte(re) inzet van rijksmiddelen voor de projecten die dit nodig hebben. De Realisatiestimulans geeft al bredere steun voor woningbouw in alle gemeenten en voor alle projecten met betaalbare woningbouw.

Harde/zachte plancapaciteit

De hardheid van een project, afgemeten naar de planologische status, is ook een belangrijk criterium. In de oorspronkelijke regeling zijn vooral projecten gesteund die nog geen vastgesteld planologisch kader hadden, vanuit de overweging dat bij een vastgesteld bestemmingsplan ook een (positief) oordeel is geveld over de economische uitvoerbaarheid van het plan en dat hiervoor dekking is gevonden bij een eventueel tekort. Dat maakt de additionaliteit van de subsidie bij deze projecten zeer beperkt. Aan de ene kant kunnen er redenen zijn dat ook bij een reeds vastgesteld planologisch kader door onvoorziene omstandigheden, marktontwikkelingen en/of voortschrijdend

¹ <https://nos.nl/artikel/2562163-provincies-zetten-zich-schrap-voor-financieel-zwaar-2026-met-meer-toezicht>

inzicht een (nieuw) tekort ontstaat. Aan de andere kant zijn dit vermoedelijk in veel gevallen al projecten in uitvoering. Daarom wordt in dit onderzoek als voorwaarde gehanteerd dat een plan nog geen vastgesteld planologisch kader heeft (= zachte plancapaciteit).

Fasering

De oorspronkelijke regeling stelde ten aanzien van de fasering dat maximaal 3 jaar ná toekenning van de subsidie gestart moest zijn met de bouw van de eerste woningen van het project, en de laatste woningen uiterlijk 10 jaar. Op basis van een criterium als start bouw binnen drie jaar, komen in de eerste tranche van een nieuwe regeling niet direct alle projecten in aanmerking. Op basis van een aantal tranches verspreid over meerdere jaren is het aannemelijk om te veronderstellen dat projecten met beoogde start bouw in 2031 bij een laatste tranche in 2028 ook in aanmerking komen. Daarnaast kunnen projecten met een latere start bouw (2032-2033) dit zien als een reden om te zoeken naar een versnelling om tóch in aanmerking te komen voor een eventuele bijdrage uit de nieuwe regeling Woningbouwimpuls. Daarmee kan naar verwachting een aanzienlijk deel van de pijplijn in de periode t/m 2033 aanspraak maken op een Woningbouwimpuls. Te overwegen valt om de termijnen op te rekken, dus zowel de periode van start bouw na toekenning, als de totale looptijd. Dit vergt wel extra inzet van zowel Rijk als gemeenten met betrekking tot het monitoren en verantwoorden van de subsidie. Gebaseerd op de plancapaciteit in de periode vanaf 2033 ten opzichte van een beoogde langjarige woningbouwproductie van bijvoorbeeld 100.000 woningen, kan het verlengen van deze termijnen bijdragen in het vergroten van de omvang van de pijplijn. In dit onderzoek wordt dit niet als uitgangspunt gehanteerd in de scenario's.

Minimaal tekort

In de oorspronkelijke regeling was er geen minimum of maximum publiek tekort. In de beoordeling hadden projecten met een kleiner tekort wel een grotere kans van toekenning dan vergelijkbare projecten met een hoger tekort. Met de komst van de Realisatiestimulans is de verwachting dat veel (ook kleinere) projecten met de generieke steun per (betaalbare) woning tot een haalbaar plan komen, als het gemiddelde tekort niet te hoog is. De exacte regeling van de Realisatiestimulans is niet bekend, maar in de afspraken uit de Woontop wordt gesproken over een bijdrage van € 7.000,- inclusief BTW² per betaalbare woning. Ervan uitgaande dat het (resterende) tekort daarmee beperkt blijft, wordt aangenomen dat de WBI 2.0 vooral voor projecten bedoeld is met een toerekenbaar publiek tekort van meer dan € 8.000,- per woning.

Niet-toerekenbare infrastructurele maatregelen

In de oorspronkelijke regeling was het enkel toegestaan om toerekenbare kosten mee te nemen in de aanvraag, ook voor bovenwijkse maatregelen. Hiermee ontstond wel een dekking voor het saldo in de grondexploitatie, maar voor niet-toerekenbare tekorten moeten gemeenten elders (vooral via de algemene middelen) dekking vinden.

In de onderstaande tabel is voor vier maatregelen weergegeven welke kosten in het verleden zijn opgevoerd, welk deel daarvan als toerekenbaar in het project is opgenomen, en wat het niet-toerekenbare tekort per woning is voor deze maatregelen. Uit de tabel komt naar voren dat maatregelen met betrekking tot stikstof, bodemsanering en het uitplaatsen van hinderactiviteiten voor nagenoeg 100% worden meegenomen als toerekenbare kosten. Het probleem voor gemeenten zit dus vooral in de infrastructurele maatregelen die gemiddeld genomen voor minder dan 40% in het project worden meegenomen. Voor het restant ontstaat derhalve een niet-toerekenbaar tekort van € 8.500,- per woning. Dit komt voor bij 125 projecten die tenminste één infrastructurele maatregel hebben opgevoerd van de 188 toegekende projecten³, dus circa 2/3^e deel van de projecten.

² In deze rapportage wordt over het algemeen gesproken over bedragen exclusief BTW, tenzij dit expliciet anders is vermeld.

³ In de WBI zijn in totaal 213 projecten toegekend. Voor deze analyse is tranche 1 buiten beschouwen gelaten, omdat het aanvraagproces en de ingediende documenten afwijken van de rest van de tranches. Daarnaast is één specifieke aanvraag buiten beschouwing gelaten omdat deze voor € 400 mln. aan uitplaatsingsactiviteiten had opgenomen, waarvan maar 4% toerekenbaar. Dit was daarmee een extreme outlier.

Maatregel	Totaal maatregelen	In project	PPT	Niet-toerekenbaar tekort per woning
Infrastructuur	€ 1.758.000.000	€ 668.000.000	38%	€ 8.500
Verlaging stikstofdepositie	€ 5.000.000	€ 5.000.000	100%	-
Bodemsanering	€ 81.000.000	€ 81.000.000	100%	-
Uitplaatsen hinderactiviteiten	€ 298.000.000	€ 263.000.000	88%	€ 1.000
Totaal	€ 2.142.000.000	€ 1.017.000.000	47%	

Tabel 1: Opgevoerde kosten voor maatregelen in WBI aanvragen (tranche 2 t/m 6)

Voor de toekomstige regeling kan het interessant zijn om (een deel van) dit niet-toerekenbare tekort af te dekken, om gemeenten ook daadwerkelijk te ondersteunen in de totale (financiële) afweging die zij moeten maken bij grotere gebiedsontwikkelingsprocessen. Deze optie wordt daarom meegenomen in de uitwerking van de scenario's.

Cofinanciering

In de oorspronkelijke regeling is een cofinanciering van 50% gevraagd aan de betrokken gemeenten (en eventuele andere medeoverheden). Cofinanciering zorgt ervoor dat ook de andere betrokken partijen écht achter het project staan. Wanneer een gemeente of organisatie zelf geld inlegt, blijkt daaruit betrokkenheid en overtuiging dat het project waardevol is. Bij aanvragen in de WBI hebben diverse gemeenten financieel meer ingebracht dan de minimaal noodzakelijke 50%. Hoewel een hogere cofinanciering op zichzelf niet is meegenomen in het beoordelingskader, neemt door een hogere cofinanciering wel de gevraagde subsidiebijdrage per woning toe. Dit verhoogt in beginsel de kans dat een aanvraag wordt gehonoreerd.

Een overweging zou kunnen zijn om het percentage cofinanciering aan te passen als onderdeel van de zoektocht van gemeenten om tot een financieel sluitende integrale gebiedsontwikkeling te komen. Het effect op het beschikbare subsidiebudget is echter tweeledig. Naast dat een lagere cofinanciering door gemeente betekent dat er méér subsidiebudget nodig is, is een dergelijke regeling ook attractiever voor gemeenten. Dit kan leiden tot extra aanvragen, waardoor langs die zijde meer druk ontstaat op het subsidiebudget. De vraag is dan of het beschikbare budget ook op de goede plek terechtkomt, wanneer gemeenten in mindere mate financieel verantwoordelijk zijn. In dit onderzoek is vanuit die overweging daarom vastgehouden aan de "reguliere" cofinanciering van 50%.

02.05 Scenario's

Op basis van het voorgaande zijn drie scenario's in beeld gebracht.

- **Scenario 1:** Focus op alle projecten van minimaal 200 woningen, met een toerekenbaar tekort van minimaal € 8.000,- per woning;
- **Scenario 2:** Focus op grotere projecten (minimaal 500 woningen), met een toerekenbaar tekort van minimaal € 8.000,- per woning;
- **Scenario 3:** Focus op projecten met minimaal 500 woningen, met een toerekenbaar tekort van minimaal € 8.000,- per woning (scenario 2), met in aanvulling daarop het niet-toerekenbare deel van infrastructurele maatregelen (€ 8.500,- per woning).

Het is duidelijk dat meer keuzes gemaakt kunnen worden, en meer variaties omtrent uitgangspunten kunnen worden opgenomen. Derhalve zijn er vele scenario's te onderzoeken. Om richting te geven aan een aantal keuzes is voor deze scenario's gekozen, waarbij in de presentatie van de resultaten en de aanbevelingen aandacht is voor de impact van enkele andere keuzes.

03 METHODIEK

Om de impact van de voorgestelde wijzigingen en scenario's voor wat betreft de pijplijn aan projecten en de verwachte subsidiebehoefte in beeld te brengen, is het volgende stappenplan doorlopen.

- Stap 1: Plancapaciteit per gemeente;
- Stap 2: Projectdata;
- Stap 3: Extrapolatie van projectdata;
- Stap 4: Tekorten per type project;
- Stap 5: Berekening van subsidiebehoefte.

In dit hoofdstuk wordt deze methodiek toegelicht.

03.01 Plancapaciteit per gemeente

De basis voor de plancapaciteit wordt gevormd door een overzicht van de plancapaciteit per gemeente⁴. Dit overzicht bevat zowel harde als zachte plancapaciteit, verdeeld over diverse jaarschijven. De gegevens zijn op gemeenteniveau beschikbaar, maar niet op projectbasis.

Plancapaciteit	2024 t/m 2029	2030 t/m 2033	> 2033	Totaal
Hard	404.000	62.000	29.000	495.000
Zacht	487.000	287.000	390.000	1.164.000
Totaal	891.000	349.000	419.000	1.659.000

Tabel 2: Harde en zachte plancapaciteit per periode

De harde en zachte plancapaciteit is hoger dan de woningbouwbehoefte. De reden hiervoor is dat met name zachte plancapaciteit niet altijd tot uitvoering komt, vanwege verschillende redenen (financieel, planologisch, et cetera). Wanneer voor de periode tot en met 2033 rekening wordt gehouden dat de zachte plancapaciteit over het algemeen op 150% ligt van de werkelijke behoefte, dan komt dat neer op een woningbouwbehoefte/realisatie van ongeveer 980.000 woningen. Ter indicatie: dit is vergelijkbaar met de woningbouwopgave van 993.200 woningen tot en met 2033 waar Rebel van uitgaat in haar studie "*Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland*" uit 2024.

03.02 Projectdata

De data op gemeenteniveau zijn echter onvoldoende om te kunnen filteren op meer projectgerelateerde kenmerken, zoals omvang project, type project, type gebied (Grootschalig of niet) en/of eerdere verkrijging van een WBI-subsidie. Daarom is een uitgebreider projectoverzicht opgesteld. De basis voor dit projectoverzicht komt uit de planmonitors van de provincies Utrecht, Noord-Holland/Flevoland⁵ en Overijssel. Deze monitors bieden informatie over aantallen, planstatus (hard/zacht), fasering en type project. Dit overzicht is aangevuld met informatie over opgenomen projecten, maar ook ontbrekende projecten (bijvoorbeeld projecten uit eerder toegekende WBI aanvragen of projecten die volgen uit de rondgang die is gemaakt).

⁴ Aangeleverd door Ministerie van VRO, op 21 maart 2025

⁵ Het gaat om de Metropoolregio Amsterdam (MRA) waarin ook Almere en Lelystad vallen. Dit is dus zonder de andere vier (kleinere) gemeenten in Flevoland (Noordoostpolder, Dronten, Zeewolde en Urk).

Voor de categorisering van de projecten naar een specifiek type is een bureauonderzoek uitgevoerd, waarbij projecten zijn geclassificeerd met een projectarchetype, te weten centrumlocatie, stationslocatie, nieuwbouwwijk aan de rand van de gemeente, oud bedrijfs- of industrieterrein of bestaande woonwijk. Deze indeling helpt om de mogelijke hoogtes van – en de mogelijke redenen voor de tekorten te onderzoeken. Deze verrijking is gedaan voor projecten vanaf 200 woningen. Het resultaat van deze stap is een overzicht van projecten voor een deel van Nederland, dat dient als basis voor de extrapolatie van de verhoudingen van plantypen binnen de verschillende gedefinieerde archetypen gemeenten.

03.03 Verdeling van type projecten naar landelijk niveau

De projectdata uit stap 2 zijn vervolgens gebruikt om voor de overige delen van Nederland de plancapaciteit verder “in te kleuren”. Hiervoor zijn gemeenten ingedeeld in drie categorieën op basis van inwoneraantal, en verder verdeeld op basis van hun stedelijkheidsgraad. Dit resulteerde in zes archetypen gemeenten.

Gemeente	Inwoners	Agrarisch	Stedelijk	Totaal
Klein	0 35.000	104	80	184
Middel	35.000 70.000	51	52	103
Groot	70.000 1.000.000	16	39	55
Totaal		171	171	342

Tabel 3: Archetype gemeenten

Op basis van archetype gemeenten worden de projectkenmerken uit de projectdata (met bijbehorende projectarchetypen, maar ook omvang van woningen binnen projecten) geëxtrapoleerd naar gebieden waarvan deze projectdata niet in stap 2 zijn verzameld. Zo ontstaat een landelijk dekkend beeld. Om te kunnen beoordelen of de extrapolatie in hoofdlijnen een reëel beeld geeft van de verschillende subcategorieën (bijvoorbeeld de verdeling harde/zachte plancapaciteit, indeling naar Grootschalige NOVEX-gebieden of reeds verkregen WBI-subsidies), is een vergelijking gemaakt met de resulterende woningaantallen.

Onderdeel	Projectdata	Landelijk
NOVEX grootschalig als % van totale opgave	32% (= 162.000 / 512.000)	36% (= 358.000 / 993.000)
WBI als % van totale opgave	15% (= 77.000 / 512.000)	23% (= 232.000 / 993.000)
NOVEX+WBI als % van totale opgave	4% (= 21.000 / 512.000)	7% (= 72.000 / 993.000)
Verdeling naar type project		
- Binnenstedelijk	74%	72% plancapaciteit VRO / 67% (Rebel)
- Uitleglocaties	26%	28% plancapaciteit VRO / 33% (Rebel)

Tabel 4: Vergelijking projectdata met landelijke gegevens⁶

In de bovenstaande tabel komt naar voren dat in de projectdata een totale pijplijn van 512.000 woningen opgenomen is. Dit gaat om zowel harde als zachte plancapaciteit. Daarbij komt naar voren dat in deze projectdata 32% van de plancapaciteit in NOVEX gebieden wordt gerealiseerd. In de landelijke opgave ligt dat met 36% iets hoger. Eenzelfde beeld ontstaat voor de reeds toegekende WBI-aanvragen in de dataset. Die ligt met 15% in de projectdata wat lager dan het landelijke beeld van circa 23%.

⁶ Landelijke gegevens gebaseerd op de totale woningbouwopgave conform het rapport ‘Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland’ door Rebel van 30 augustus 2024

Hier zijn in hoofdlijnen drie redenen voor:

- In de projectdata is ook de zachte plancapaciteit opgenomen. Bij de landelijke opgave wordt berekend vanuit de totale woningbouwopgave. Deze totale woningbouwopgave is over het algemeen kleiner dan het overzicht van de totale plancapaciteit;
- In de projectdata van bijvoorbeeld de regio Noord-Holland is geconstateerd dat daarin projecten in veel kleinere gebieden zijn 'opgeknippt' en gedetailleerd. Daarmee komen projecten onder de grens van 200 woningen en/of zijn ze qua projectnaam niet meer goed te verbinden met de WBI-toekenning;
- Tot slot kan het natuurlijk zo zijn dat de projectdata ook niet op alle aspecten een goede representatie is van het landelijke beeld. Omdat het bij de extrapolatie vooral gaat om de verdeling van projecten en de kenmerken, en niet zozeer om het absolute niveau, zal de impact hiervan op de uitkomsten naar verwachting beperkt zijn. Dit wordt ondersteund doordat de typen projecten (binnenstedelijk vs. uitleg) redelijk goed aansluit bij het verwachte landelijke beeld.

Op basis van een mogelijke onderschatting van het aantal woningen in reeds toegekende WBI-aanvragen, zal de verwachte subsidiebijdrage op landelijk niveau in de praktijk mogelijk lager uitvallen dan in deze analyse bepaald wordt.

In aanvulling op de bovenstaande analyse is een overzicht gegeven van het aantal verschillende typen gemeenten in de projectdata (op basis van de archetypen) versus het landelijke beeld.

Gemeente	Projectdata			Landelijk		
	Agrarisch	Stedelijk	Totaal	Agrarisch	Stedelijk	Totaal
Klein	27%	15%	42%	30%	23%	54%
Middel	13%	19%	32%	15%	15%	30%
Groot	4%	22%	26%	5%	11%	16%
Totaal	44%	56%	100%	50%	50%	100%

Tabel 5: Overzicht van archetype gemeenten in projectdata versus landelijk

Uit het overzicht blijkt dat de archetype gemeenten in de projectdata over het algemeen een redelijke weergave lijken van het landelijke beeld. Gemiddeld genomen zijn er relatief gezien iets meer grote, stedelijke gemeenten in de projectdata aanwezig (22%) dan landelijk gezien verwacht zou mogen worden.

Tot slot is in aanvulling op de bovenstaande analyses een totaaloverzicht gegeven van de verschillende afslagen en correcties om te komen tot de pijplijn in het eerste scenario (vanaf minimaal 200 woningen).

Pijplijn (2024 t/m 2033)	Aantal woningen	Afslag
Totale plancapaciteit 2024 t/m 2033	1.240.000	n.v.t.
Exclusief NOVEX/WBI-toekenningen	789.000	-451.000
Exclusief projecten < 200 woningen	590.000	-199.000
Exclusief harde plancapaciteit	410.000	-180.000
Exclusief projecten met tekort < € 8.000,-/won.	200.000	-210.000

Tabel 6: Overzicht van woningbouwopgave 2024 t/m 2033 en afslagen in pijplijn

Uit het overzicht komt naar voren dat de totale pijplijn van circa 1,2 miljoen woningen aan harde en zachte plancapaciteit in de verschillende stappen afneemt tot 200.000 woningen. De verschillende stappen werken cumulatief. Het is bijvoorbeeld dus niet zo dat er “maar” 210.000 woningen geen tekort hebben of een tekort kleiner dan € 8.000,-. Ook in de andere verzamelingen zitten woningen met een degelijk tekort, maar die worden dan vanwege eerdere uitsluitingen niet meegenomen in dit aantal. Met deze criteria is dus een slechts een gedeelte van de totale woningbouwopgave voor de periode tot en met 2033 meegenomen.

03.04 Tekorten per project

Om een inschatting te kunnen maken van de benodigde subsidiebijdrage, is inzicht nodig in de kans dat er sprake is van een tekort, en zo ja, wat het verwachte publieke tekort per woning is gedifferentieerd naar type project.

Hiervoor zijn diverse bronnen geraadpleegd, te weten eerdere adviesrapporten van Rebel en Stadkwadraat. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de tekorten in de toegekende WBI-aanvragen van de afgelopen jaren. Tot slot hebben diverse adviesbureaus bijdrage geleverd door in hoofdlijnen inzage te geven in de verwachte tekorten van projecten die mogelijk voor een toekomstige WBI-regeling in aanmerking kunnen komen.

In het onderzoek van Rebel uit 2021⁷ is het uitgangspunt gehanteerd dat 45% van uitleglocaties subsidie nodig heeft en 90% van binnenstedelijke projecten. Gemiddeld gaat het daarbij om een bedrag van € 15.000,- per woning (indien er een tekort is). Daarin is ook een overzicht gegeven van een inventarisatie onder provincies en regio's met daarin een bandbreedte van circa € 15.000,- tot € 22.000,- per woning omtrent het toerekenbare publieke tekort.

Uit onderzoek van Stadkwadraat uit 2023⁸ blijkt dat van de 964 geïnventariseerde projecten in Gelderland met minimaal 20 woningen 224 projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top (= 23%), maar dat dit tegelijkertijd gaat over ruim 50% van de woningen. Gemiddeld gaat het daarbij om een tekort van € 14.000,- per woning.

In onderzoek van Rebel uit 2024⁹ wordt uitgegaan van een publiek toerekenbaar tekort van € 9.700,- per woning voor reguliere en wat grotere uitleglocaties (niet zijnde de grootschalige NOVEX gebieden) en € 16.500,- per woning voor bestaand bebouwd gebied.

Bij een rondgang onder landelijk opererende adviesbureaus in financiën en gebiedsontwikkeling (naast Brink, ook Fakton, Stadkwadraat, Rebel, Twynstra Gudde, Metafoor) ontstaat het volgende beeld (zie onderstaande tabel). Daarin komt naar voren dat het gemiddelde publieke tekort van toekomstige projecten wordt geschat tussen de € 10.000 en € 30.000,- per woning. Het gemiddeld gewogen tekort van alle projecten bedraagt € 24.000,- per woning.

⁷ Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten, Rebel, 2021

⁸ Publieke onrendabele toppen bij woningbouw in Gelderland, Stadkwadraat, december 2023

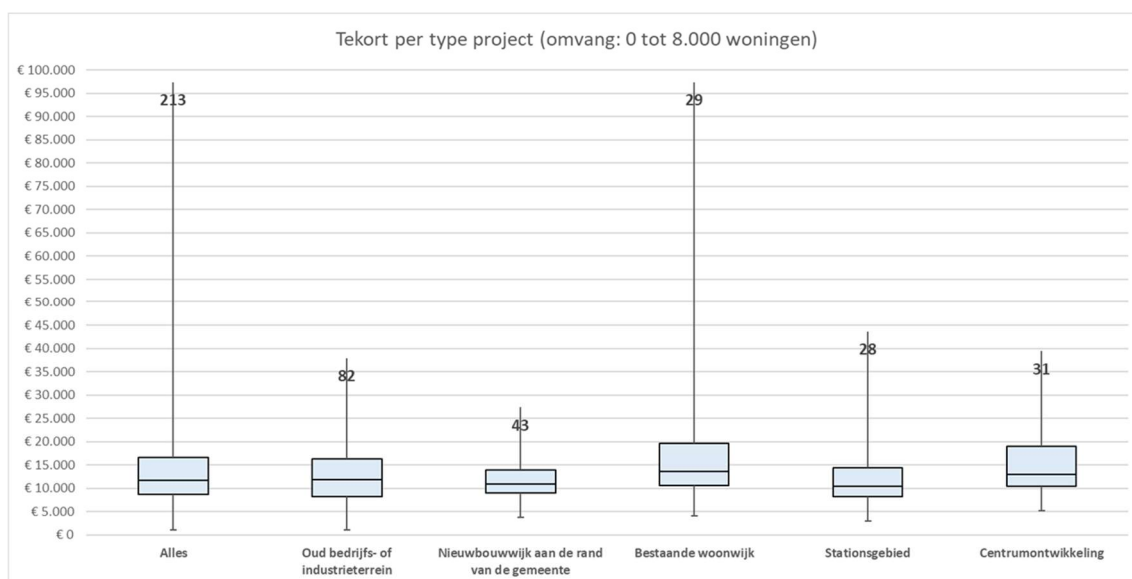
⁹ Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland, Rebel, 2024

Type gemeente / project	Totaal	Verdichting	Inbreidingslocatie	Herstructurering	Uitleggegebied
Klein - agrarisch	€ 13.500	-	-	€ 25.000	€ 11.000
Klein - stedelijk	€ 17.500	-	-	€ 17.500	-
Middelklein - agrarisch	€ 9.000	-	€ 15.000	€ 8.000	€ 8.000
Middelklein - stedelijk	€ 20.000	-	-	€ 20.000	-
Middelgroot - agrarisch	-	-	-	-	-
Middelgroot - stedelijk	€ 29.500	-	€ 38.000	€ 24.000	-
Totaal	€ 24.000	-	€ 37.000	€ 22.500	€ 9.500

Tabel 7: Indicatief toerekenbaar publiek tekort per woning voor 34 toekomstige projecten

De totale pijplijn in deze 34 projecten bedraagt circa 58.000 woningen. Dit wordt echter in belangrijke mate bepaald door enkele grotere projecten waarbij het niet aannemelijk is dat al deze woningen in de komende tien jaar tot ontwikkeling komen. Daarnaast is het ook realistisch om te veronderstellen dat deze rondgang geen volledig beeld geeft van de mogelijk in aanmerking komende projecten.

In de onderstaande boxplot is weergegeven wat het gemiddelde tekort is van toegekende aanvragen per type project. Het gaat in totaal om 213 aanvragen waarvan het merendeel de herstructurering/transformatie betreft van oude bedrijfs- of industrieterreinen (82 projecten). De andere typen projecten komen in min of meer gelijke mate voor. Het gemiddelde publieke tekort bedraagt circa € 12.000,- per woning.



Figuur 1: Toerekenbaar publiek tekort in zes tranches van de WBI

Voor deze studie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Kans op tekort per type project

Voor uitleglocaties aan de rand van de stad wordt uitgegaan van gemiddeld 30% van de woningen in projecten die met een publiek toerekenbaar tekort kampen.

Voor binnenstedelijke ontwikkelingen wordt uitgegaan van gemiddeld 80% van de woningen in projecten die met een publiek toerekenbaar tekort kampen.

Tekort per woning

Wanneer er sprake is van een tekort, wordt het tekort dynamisch bepaald op basis van de toegekende WBI-aanvragen en de gekozen filters qua omvang en type project. Hierbij wordt dus in de filters rekening gehouden met een tekort van minimaal € 8.000,- per woning. Daarmee is het gemiddelde tekort dus hoger dan bij de voorgaande zes tranches waarbij projecten ook lagere tekorten kenden.

In aanvulling hierop is rekening gehouden met een opslag van 20% om invulling te geven aan de verwachting dat publieke tekorten hoger zijn dan in de afgelopen tranches van de WBI. Dit komt niet enkel vanwege de kenmerken of complexiteit van projecten op zichzelf, maar ook door inflatoire effecten in de afgelopen jaren. Deze verwachting wordt mede ondersteund door de rondgang onder adviesbureaus waarin het gemiddelde publieke tekort van toekomstige projecten wordt geschat op € 24.000,- per woning (in een bandbreedte tussen de € 10.000 en € 30.000,-). Overigens wordt in dit onderzoek niet de verwachting over de toekomstige tekorten met een toename tot € 24.000,-/woning volledig ingerekend. De gedachte is dat een subsidieregeling die ook het tekort als gunningscriterium hanteert, in zekere zin disciplinerend werkt. Dit hebben de resultaten van opvolgende tranches van de Woningbouwimpuls ook laten zien waarin het tekort per woning telkens afnam.

03.05 Berekening subsidiebijdrage

Op basis van de verzamelde landelijke plancapaciteit en de extrapolatie van projectdata op deze plancapaciteit, kunnen verschillende projectcriteria gebruikt worden om te filteren en te komen tot “een pijplijn” van projecten. De uitkomsten worden geaggregeerd op landelijk niveau. Er worden geen uitspraken gedaan over specifieke gemeenten.

Op basis van deze keuzes kan het totale publieke tekort van alle gefilterde woningen worden berekend. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aantal woningen dat naar verwachting te maken heeft met een publiek tekort, en de hoogte ervan (zie paragraaf 03.04);
- Er wordt een aanname gedaan over het percentage van de pijplijn die in staat en bereid is om een aanvraag te doen. Vanwege de onzekerheid over een project (zachte plancapaciteit), een gebrek aan ambtelijke capaciteit, of een tekort een benodigde cofinanciering, kan een gemeente besluiten om een in potentie geschikt project niet in te dienen. Voor nu wordt dit percentage op 50% gesteld (waaronder dus ook een 33% afslag in verband met zachte plancapaciteit);
- Een afslag van € 4.000,- per woning op het publieke tekort vanwege de bijdrage uit de Realisatiestimulans waar deze projecten (automatisch) ook aanspraak op maken. Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld woningbouwprogramma van 2/3^e betaalbaar met een bijdrage van € 7.000,-/woning (inclusief btw) en 1/3 deel vrije sector zonder een bijdrage uit de Realisatiestimulans. Rekening houdend dat het Rijk circa 15% van deze bijdrage in het BTW-compensatiefonds stort, resteert een gemiddelde bijdrage van circa € 4.000,- per woning aan gemeenten.
- De achterliggende aanname ten aanzien van de Realisatiestimulans is dat uitgegaan wordt van een structurele Realisatiestimulans, dus dat deze regeling ook ná deze kabinetsperiode doorgezet wordt. Als dit niet zo is, zal het benodigde budget voor de Woningbouwimpuls voor een gegeven pijplijn aan projecten hoger uitvallen;
- Aanvullend op het toerekenbare tekort kan een niet-toerekenbaar tekort worden opgevoerd als onderdeel in de grondslag. In scenario 1 en 2 wordt hier in de basis niet van uitgegaan, in scenario 3 wel;

- Voor het resulterende publieke tekort (dus toerekenbaar + evt. niet-toerekenbaar – bijdrage Realisatiestimulans) wordt als uitgangspunt gehanteerd dat 50% subsidiabel is.

De pijplijn aan projecten in de drie voorgestelde scenario's en de resulterende subsidiebehoefte zijn doorgerekend. De uitkomsten hiervan worden in volgende hoofdstuk beschreven.

04 UITKOMSTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten gepresenteerd. Hierbij zijn de volgende scenario's in beeld gebracht.

- **Scenario 1:** Focus op alle projecten van minimaal 200 woningen, met een toerekenbaar tekort van minimaal € 8.000,- per woning;
- **Scenario 2:** Focus op grotere projecten (minimaal 500 woningen), met een toerekenbaar tekort van minimaal € 8.000,- per woning;
- **Scenario 3:** Focus op projecten met minimaal 500 woningen, met een toerekenbaar tekort van minimaal € 8.000,- per woning (scenario 2), met in aanvulling daarop het niet-toerekenbare deel van infrastructurele maatregelen (€ 8.500,- per woning).

De resultaten die volgen op basis van deze scenario's worden hieronder per aspect weergegeven. Deze aspecten gaan over het aantal woningen wat binnen de scope van de regeling valt, de subsidiebijdrage die daarbij naar verwachting hoort, de verdeling van subsidiegeld over typen gemeenten (klein, middel en groot) en in welke mate de subsidie bijdraagt aan specifieke maatregelen, zoals infrastructuur, bodemsanering en uitplaatsing.

04.01 Aantal woningen in pijplijn + indiening

In de onderstaande tabel is weergegeven hoeveel woningen op basis van de criteria en uitgangspunten in de verschillende scenario's in de pijplijn aanwezig zijn.

Aantallen woningen	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
In pijplijn	200.000	111.000	111.000
Waarvoor aanvraag wordt gedaan	100.000	83.000	83.000

Tabel 8: Aantal woningen in pijplijn + indiening in drie scenario's

Uit het overzicht volgt dat in scenario 1 (logischerwijs) de meeste woningen in de pijplijn zitten. De aanname in scenario is dat de helft van de woningen in de pijplijn in een aanvraag worden opgenomen in de komende jaren. In scenario 2 komen door de strengere voorwaarden minder woningen in aanmerking. De verwachting van Brink is echter wel dat in dit scenario de kans dat projecten worden ingediend gemiddeld genomen wat hoger ligt. Deze projecten van wat grotere omvang zijn veelal van hogere prioriteit (gelet op hun impact in een gemeente) en bij strengere voorwaarden neemt de kans van toekenning voor dit soort projecten toe. Dat kan ertoe leiden dat relatief gezien meer aanvragen van dit type worden ingediend. Een andere overweging die niet in beeld is gebracht, maar in de praktijk wel een rol gaat spelen, is dat gemeenten kleinere projecten kunnen gaan bundelen tot één aanvraag die wel minimaal 500 woningen betreft. Dat gaat vermoedelijk tot een hoger aantal woningen leiden in zowel variant 2 als 3.

04.02 Resulterende tekort en benodigd subsidiebudget

In de onderstaande tabel is weergegeven wat het gemiddelde tekort is van de woningen die in aanmerking komen voor een aanvraag. Op basis van het aantal woningen waarvoor een aanvraag is ingediend, de verwachte bijdrage uit de Realisatiestimulans en de resulterende cofinanciering is een inschatting gemaakt van het benodigde subsidiebudget in de drie scenario's.

Benodigde subsidiebijdrage	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Gemiddelde tekort per woning	€ 19.089	€ 17.844	€ 26.344
Waarvan - toerekenbaar	€ 19.089	€ 17.844	€ 17.844
Waarvan - niet-toerekenbaar	-	-	€ 8.500
Publieke onrendabele top	€ 1.909.000.000	€ 1.481.000.000	€ 2.187.000.000
Minus bijdrage Realisatiestimulans	€ 400.000.000	€ 332.000.000	€ 332.000.000
Minus cofinanciering gemeente	€ 755.000.000	€ 574.000.000	€ 928.000.000
Benodigd subsidiebudget Rijk	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000

Tabel 9: Gemiddeld tekort per woning en benodigd subsidiebudget in drie scenario's

In scenario 1 is het gemiddelde toerekenbare tekort per woning met circa € 19.000,- per woning het hoogst. Dit volgt uit de analyse van de toegekende WBI-aanvragen waarin kleinere projecten gemiddeld genomen een wat hoger tekort hebben. In scenario 2 is het gemiddelde tekort afgenomen tot circa € 18.000,- per woning. Doordat in scenario 3 ook het niet-toerekenbare deel van het tekort als gevolg van infrastructurele maatregelen kan worden opgevoerd, neemt het benodigde subsidiebudget per woning in deze variant toe.

Het totale publieke budget bedraagt op basis van deze pijplijn tussen de € 1,5 en 2,2 miljard. Rekening houdend met een bijdrage vanuit de Realisatiestimulans van gemiddeld gewogen € 4.000,- per woning en de cofinanciering van 50% van het resulterende tekort, bedraagt het benodigde subsidiebudget voor deze pijplijn circa € 575 tot 927 miljoen.

Uit de resultaten komt naar voren dat bij een hoger aantal woningen (> 500 woningen) de subsidiebehoefte op basis van de pijplijn relatief beperkt is ten opzichte van het beschikbare subsidiebudget van € 530 miljoen. Er zijn redenen om aan te nemen dat het aantal woningen in dit scenario nog wat hoger uitvalt (zie ook 04.01). Tegelijkertijd kan dit in de overweging een rol spelen om deze projecten financieel verder te ondersteunen via het niet-toerekenbare deel van de infrastructurele maatregelen (variant 3).

04.03 Verdeling over (type) gemeenten

In de onderstaande tabel is weergegeven wat de verdeling is van het tekort over de verschillende type gemeenten.

Subsidiebijdrage per gemeente	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
Klein - stedelijk	€ 34.000.000	5%	€ 18.000.000	3%	€ 28.000.000	3%
Klein - agrarisch	€ 88.000.000	12%	€ 87.000.000	15%	€ 140.000.000	15%
Middelklein - stedelijk	€ 79.000.000	10%	€ 48.000.000	8%	€ 78.000.000	8%
Middelklein - agrarisch	€ 78.000.000	10%	€ 64.000.000	11%	€ 104.000.000	11%
Middelgroot - stedelijk	€ 402.000.000	53%	€ 302.000.000	53%	€ 487.000.000	53%
Middelgroot - agrarisch	€ 72.000.000	10%	€ 56.000.000	10%	€ 90.000.000	10%
Totaal	€ 753.000.000	100%	€ 575.000.000	100%	€ 927.000.000	100%

Tabel 10: Verdeling van subsidiebudget over type gemeenten in drie scenario's

Uit de resultaten komt naar voren dat het grootste gedeelte van de subsidie terecht komt bij de grotere, stedelijke gemeenten. Dit is logisch omdat daar ook het grootste gedeelte van de woningbouwopgave landt, en dat veelal ook meer in binnenstedelijke projecten plaatsvindt met een hoger tekort per woning. Opvallend is daarnaast dat in de kleinere gemeenten juist meer middelen bedoeld zijn voor de meer agrarische gemeenten.

Er is weinig tot geen verschil te ontdekken tussen variant 1 en 2. Dit volgt uit de projectdata waarin grotere projecten van >500 woningen ook niet oververtegenwoordigd zijn in de grotere gemeenten.

De toevoeging van het niet-toerekenbare deel van infrastructurele maatregelen in scenario 3 leidt in deze analyse niet tot een ander beeld dan in scenario 2. Dit komt omdat het als een vast, extra tekort van € 8.500,- per woning is opgenomen, waarbij niet gedifferentieerd is in welke mate de toerekenbaarheid van de infrastructurele maatregelen varieert per archetype gemeente. Er bestaat wel de verwachting dat bij grotere projecten de niet-toerekenbare infrastructurele kosten hoger uitvallen, maar tegelijkertijd is geconstateerd dat er verhoudingsgewijs niet meer grotere projecten in grotere gemeenten zijn dan in kleinere gemeenten.

04.04 Bijdrage aan specifieke maatregelen

In de onderstaande tabel is weergegeven in welke mate het subsidiebudget naar verwachting wordt aangewend voor een aantal specifieke maatregelen, buiten de overige redenen voor een tekort (betaalbaarheid woningbouwprogramma, verwerving/inbrengwaarde, parkeren, et cetera).

Subsidiebijdrage t.b.v. knelpunten	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
Infrastructuur	€ 206.000.000	27%	€ 169.000.000	29%	€ 521.000.000	56%
Stikstof	€ 2.000.000	0,2%	€ 2.000.000	0,3%	€ 2.000.000	0,2%
Bodemsanering	€ 26.000.000	3%	€ 19.000.000	3%	€ 19.000.000	2%
Uitplaatsing	€ 116.000.000	15%	€ 93.000.000	16%	€ 93.000.000	10%
Overig	€ 403.000.000	54%	€ 292.000.000	51%	€ 292.000.000	31%
Totaal	€ 753.000.000	100%	€ 575.000.000	100%	€ 927.000.000	100%

Tabel 11: Bijdrage van subsidiebudget aan specifieke maatregelen in drie scenario's

Uit het overzicht komt naar voren dat in scenario 1 en 2 net iets minder dan 30% van het berekende subsidiebudget wordt gebruikt voor infrastructurele maatregelen. Daarnaast is uitplaatsing een belangrijke reden voor het tekort, waarvoor circa 15% van de subsidie voor bedoeld is. De andere twee maatregelen (stikstof, bodemsanering) zijn een relatief beperkt deel van het tekort. Dit volgt uit de analyse van de ingediende en toegekende WBI-aanvragen. De onzekerheid over stikstof is voor de komende jaren wel erg groot, dus het valt te bezien of dit de komende jaren niet een grotere rol gaat spelen. In scenario 3 is het niet-toerekenbare deel van de infrastructurele maatregelen als onderdeel van de subsidie opgenomen. Dit leidt ertoe dat een veel groter deel van het benodigde subsidiebudget wordt besteed aan infrastructurele knelpunten.

04.05 Samenvatting resultaten

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de drie scenario's in samenvattende vorm gepresenteerd.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Aantal woningen			
In pijplijn	200.000	111.000	111.000
Waarvoor aanvraag wordt gedaan	100.000	83.000	83.000
Resulterende tekort en benodigd subsidiebudget			
Gemiddelde tekort (toerekenbaar + niet-toerekenbaar)	€ 19.089	€ 17.844	€ 26.344
Benodigd subsidiebudget	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000
Verdeling over omvang gemeenten			
Klein	€ 122.000.000 (16%)	€ 105.000.000 (18%)	€ 168.000.000 (18%)
Middelklein	€ 157.000.000 (21%)	€ 112.000.000 (19%)	€ 182.000.000 (20%)
Middelgroot	€ 474.000.000 (63%)	€ 358.000.000 (62%)	€ 577.000.000 (62%)
Verdeling over type gemeenten			
Stedelijk	€ 515.000.000 (68%)	€ 368.000.000 (64%)	€ 593.000.000 (64%)
Agrarisch	€ 238.000.000 (32%)	€ 207.000.000 (36%)	€ 334.000.000 (36%)
Bijdrage aan specifieke maatregelen			
Infrastructuur	€ 206.000.000 (27%)	€ 169.000.000 (29%)	€ 521.000.000 (56%)
Stikstof	€ 2.000.000 (0,2%)	€ 2.000.000 (0,3%)	€ 2.000.000 (0,2%)
Bodemsanering	€ 26.000.000 (3%)	€ 19.000.000 (3%)	€ 19.000.000 (2%)
Uitplaatsing	€ 116.000.000 (15%)	€ 93.000.000 (16%)	€ 93.000.000 (10%)

Tabel 12: Overzicht van resultaten in drie scenario's

Alle resultaten zijn gebaseerd op diverse databronnen. Door gebruik te maken van deze gegevens, ze te combineren met andere gegevens, kan er "ruis" ontstaan, bijvoorbeeld door verschillen in bronkwaliteit of meetmomenten. De resultaten geven daarom een richting aan, en moeten altijd binnen een bepaalde bandbreedte worden bekeken. Om het effect van deze onzekerheid in beeld te brengen wordt in het volgende hoofdstuk een bandbreedte-analyse uitgevoerd.

05 BANDBREEDTE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt een bandbreedte weergegeven van het benodigde subsidiebudget wanneer de onderliggende aannames en uitgangspunten variëren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de mogelijke schijnzekerheid op basis van een puntschatting.

05.01 Tekort per woning

In de berekening wordt rekening gehouden met een opslag van 20% ten opzichte van het gemiddeld toerekenbaar tekort per woning zoals bepaald op basis van toegekende WBI aanvragen. De vraag is echter wat de impact van deze opslag is op het benodigde subsidiebudget, gegeven de pijnlijn aan projecten. Wanneer deze opslag niet wordt meegerekend, en er dus een lager gemiddeld tekort wordt gehanteerd, heeft dat voor elk scenario consequenties voor het benodigde subsidiebudget.

		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Basis	Tekort per woning	€ 19.100	€ 17.800	€ 26.000
	Benodigd subsidiebudget	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000
Lager tekort	Tekort per woning	€ 15.900	€ 14.900	€ 23.400
	Benodigd subsidiebudget	€ 595.000.000	€ 451.000.000	€ 804.000.000
Verschil	Tekort per woning	-€ 3.200	-€ 2.900	-€ 2.600
	Benodigd subsidiebudget	-€ 159.000.000	-€ 124.000.000	-€ 123.000.000

Tabel 13: Tekort per woning en benodigd subsidiebudget met een gemiddeld lager tekort

Uit de resultaten komt naar voren dat het benodigde subsidiebudget met circa € 120 tot € 160 miljoen afneemt, afhankelijk van welk scenario het betreft. Zeker bij scenario 2 lijkt daarmee het benodigde budget lager uit te vallen dan het beschikbare budget. In scenario 3 is de relatieve afname van het benodigde budget wat lager. Dit komt omdat het niet-toerekenbare tekort van € 8.500,-/woning niet is aangepast in deze analyse.

05.02 Indieningsbereidheid

In de berekening wordt rekening gehouden dat in scenario 1, 50% van de pijnlijn aan projecten in staat en bereid is om een aanvraag in te dienen. Voor scenario 2 en 3 is gelet op de hogere ondergrens qua omvang uitgegaan van een hoger indieningspercentage van 75%. De vraag is wat de impact is van een hogere (of lagere) indieningsbereidheid. Hierbij is uitgegaan van een 10%-punt hogere of lagere indieningsbereidheid. Dat betekent voor scenario 1 tussen de 40% en 60% van de pijnlijn, en voor scenario 2 en 3, 65% tot 85% van de pijnlijn. In de onderstaande tabellen is op basis van deze indieningsbereidheid berekend wat het benodigde subsidiebudget is.

		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Basis	Woningen in aanvragen	100.000	83.000	83.000
	Benodigd subsidiebudget	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000
10% lagere indieningsbereidheid	Woningen in aanvragen	80.000	72.000	72.000
	Benodigd subsidiebudget	€ 604.000.000	€ 498.000.000	€ 804.000.000
Verschil	Woningen in aanvragen	-20.000	-11.000	-11.000
	Benodigd subsidiebudget	-€ 150.000.000	-€ 77.000.000	-€ 123.000.000

Tabel 14: Benodigd subsidiebudget bij lagere indieningsbereidheid

		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Basis	Woningen in aanvragen	100.000	83.000	83.000
	Benodigd subsidiebudget	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000
10% hogere indieningsbereidheid	Woningen in aanvragen	120.000	94.000	94.000
	Benodigd subsidiebudget	€ 905.000.000	€ 651.000.000	€ 1.050.000.000
Verschil	Woningen in aanvragen	+20.000	+11.000	+11.000
	Benodigd subsidiebudget	+ € 151.000.000	+ € 76.000.000	+ € 123.000.000

Tabel 15: Benodigd subsidiebudget bij hogere indieningsbereidheid

Uit de resultaten komt naar voren dat het benodigde subsidiebudget bij een 10% lagere indieningsbereidheid in zowel scenario 1 als scenario 3 nog ruim boven het beschikbare budget van € 530 miljoen ligt. In scenario 2 leidt een lagere indiening wel tot een grotere kans dat het budget niet volledig wordt verbruikt door de pijplijn.

05.03 Minimaal aantal woningen

In de berekening wordt rekening gehouden met een minimale projectomvang van 200 woningen in scenario 1. De vraag is hoeveel extra woningen in de pijplijn komen wanneer deze ondergrens verlaagd wordt.

Het aandeel woningen in projecten met een omvang van tussen de 150 en 200 woningen per project is ongeveer 6% ten opzichte van het aantal woningen in projecten met een omvang van meer dan 200 woningen per project, die voldoen aan de gehanteerde criteria van scenario 1. Door projecten vanaf 150 woningen mee te nemen als ondergrens, is de verwachting dat het aantal woningen dat in aanmerking komt in scenario 1 (ondergrens van 200 woningen), ongeveer met 6% toeneemt.

		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Basis	Woningen in aanvragen	100.000	n.v.t.	n.v.t.
	Benodigd subsidiebudget	€ 754.000.000		
Vanaf 150 woningen	Woningen in aanvragen	106.000		
	Benodigd subsidiebudget	€ 801.000.000		
Verschil	Woningen in aanvragen	+ 6.000		
	Benodigd subsidiebudget	+ € 47.000.000		

Tabel 16: Benodigd subsidiebudget bij minimum omvang 150 woningen per project

Het benodigde subsidiebudget in scenario 1 neemt daarmee toe met circa € 50 miljoen tot ruim € 800 miljoen. De mogelijkheid bestaat dat gemeenten bij een grens van 150 woningen vaker losse projecten aan elkaar gaan verbinden in een aanvraag, of naar andere manieren zoeken om toch te kunnen voldoen aan de criteria. Dit kan leiden tot een grotere toestroom van projecten, waarbij het natuurlijk de vraag is in hoeverre er sprake is van één gebiedsontwikkeling of een aaneenschakeling van losstaande projecten.

05.04 Realisatiestimulans

In de berekening van het benodigde subsidiebudget wordt rekening gehouden met de bijdrage die de gemeenten in de toekomst gaan ontvangen vanuit de Realisatiestimulans. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde afslag van € 4.000,- per woning. De achterliggende aanname is dat uitgaand wordt van een structurele Realisatiestimulans, dus dat deze regeling ook ná deze kabinetsperiode doorgezet wordt. Als dit niet zo is, zal het benodigde budget voor de Woningbouwimpuls voor een gegeven pijplijn aan projecten hoger uitvallen. In onderstaande tabel is weergegeven wat het benodigde subsidiebudget is voor de Woningbouwimpuls als de Realisatiestimulans niet wordt doorgezet na 2029.

	Benodigd subsidiebudget	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Basis	Basis	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000
Geen realisatie stimulans	Geen structurele Realisatiestimulans	€ 954.000.000	€ 741.000.000	€ 1.093.000.000
Vershil	Vershil	+ € 200.000.000	+ € 166.000.000	+ € 166.000.000

Tabel 17: Benodigd subsidiebudget per scenario zonder structurele Realisatiestimulans

Het benodigde budget voor de WBI zal hierdoor – bij een gelijkblijvende pijplijn en cofinanciering door gemeenten – toenemen met € 166 tot € 200 miljoen. Hierbij is de verwachting dat in de aanvragen voor de nieuwe tranches in de Woningbouwimpuls beperkt woningen zullen worden gerealiseerd in de periode 2026 – 2029. De huidige Woningbouwimpuls laat immers zien hoe lastig het is om de termijn van drie jaar tussen toekenning en start-bouw van de eerste woning te behalen.

05.05 Cofinanciering

In de berekening van het benodigde subsidiebudget wordt rekening gehouden met een (gemeentelijke) cofinanciering van 50%. Om gemeenten in specifieke projecten tegemoet te komen, kan de eis van minimaal 50% cofinanciering verlaagd worden. Als gemeenten bijvoorbeeld maar 40% van het resterende tekort zelf moeten financieren, neemt het benodigde subsidiebudget toe. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat de indieningsbereidheid in deze analyse ook toeneemt (+10%), omdat het een interessantere propositie wordt voor gemeenten. Daardoor neemt de pijplijn van projecten ook toe.

	Benodigd subsidiebudget	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Basis	Basis	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000
Minder cofinanciering	Minder cofinanciering	€ 1.086.000.000	€ 781.000.000	€ 1.260.000.000
Vershil	Vershil	+ € 332.000.000	+ € 206.000.000	+ € 333.000.000

Tabel 18: Benodigd subsidiebudget per scenario bij lagere cofinanciering door gemeenten

Uit de resultaten komt naar voren dat een lagere cofinanciering (in combinatie met een naar verwachting hogere indieningsbereidheid) leidt tot een flink hoger benodigd subsidiebudget. Dit gaat naar verwachting om een toename van circa € 200 tot € 330 miljoen. Met deze uitgangspunten wordt het beschikbare budget in alle scenario's (ruim) overtekend.

06 CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

Op basis van de uitgevoerde analyse en de resultaten in de drie scenario's, worden in dit hoofdstuk de conclusies en aanbevelingen gepresenteerd. Hierbij wordt enerzijds de opzet van de Woningbouwimpuls 2.0 als instrument toegelicht, maar wordt ook de bredere positionering ervan binnen het woningbouwbeleid beschouwd.

06.01 Resultaten onderzoek en inrichting regeling

Scenario's en resultaten

In dit onderzoek is aan de hand van drie scenario's met verschillende criteria de pijplijn van mogelijke projecten onderzocht, en wat deze pijplijn betekent voor het benodigde subsidiebudget. Hierbij zijn de volgende criteria van belang:

- De pijplijn betreft geen NOVEX-gebieden en/of eerdere WBI-toekenningen;
- De pijplijn betreft projecten vanaf 200 woningen (scenario 1) of 500 woningen (scenario 2 & 3);
- Uitgangspunt is zachte plancapaciteit, dat wil zeggen dat het project nog geen vastgesteld of onherroepelijk planologisch besluit heeft;
- Enkel projecten met een minimaal tekort van € 8.000,- per woning.

Bij een ondergrens van 200 woningen (scenario 1) bedraagt de totale pijplijn circa 200.000 woningen. Bij een ondergrens van 500 woningen neemt de pijplijn indicatief af tot 111.000 woningen. Een gedeelte van de projecten in deze pijplijn is bereid en in staat om ook een aanvraag in te dienen. De resultaten hiervan zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Benodigde subsidiebijdrage	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
In pijplijn	200.000	111.000	111.000
Waarvoor aanvraag wordt gedaan	100.000	83.000	83.000
Gemiddelde tekort per woning	€ 19.089	€ 17.844	€ 26.344
Waarvan - toerekenbaar	€ 19.089	€ 17.844	€ 17.844
Waarvan - niet-toerekenbaar	-	-	€ 8.500
Publieke onrendabele top	€ 1.909.000.000	€ 1.481.000.000	€ 2.187.000.000
Minus bijdrage Realisatiestimulans	€ 400.000.000	€ 332.000.000	€ 332.000.000
Minus cofinanciering gemeente	€ 755.000.000	€ 574.000.000	€ 928.000.000
Benodigd subsidiebudget Rijk	€ 754.000.000	€ 575.000.000	€ 927.000.000

Tabel 17: Gemiddeld tekort per woning en benodigd subsidiebudget in drie scenario's

Bij een ondergrens van 200 woningen (scenario 1) bedraagt het benodigde budget circa € 754 miljoen. De analyse laat zien dat het stellen van een ondergrens van 500 woningen (scenario 2 en 3) leidt tot een gemiddeld lager tekort per woning, maar ook een beperkter aantal projecten in de pijplijn.

Het beschikbare budget voor de Woningbouwimpuls bedraagt € 530 miljoen. Op basis van de bandbreedte-analyse komt naar voren dat bij scenario 2 het risico bestaat van "onderuitputting". Dat wil zeggen dat als de indieningsbereidheid toch lager ligt, of het tekort per woning lager uitvalt (of een combinatie), de benodigde subsidiebehoefte uiteindelijk lager kan uitvallen dan € 530 miljoen. Dit kan een overweging zijn om in deze scenario's deze projecten financieel verder te

ondersteunen via bijvoorbeeld een lagere cofinanciering of het niet-toerekenbare deel van de infrastructurele maatregelen.

Samenloop met Realisatiestimulans

Verder is het van belang om na te denken over de wijze waarop gemeenten bij een aanvraag rekening kunnen (of moeten) houden met een Realisatiestimulans. Daar is in deze analyse in beginsel wel vanuit gegaan, hoewel de financiële middelen voor dit instrument maar beschikbaar zijn tot en met 2029. De onzekerheid over de voortzetting van de Realisatiestimulans na 2029 gaat een rol spelen bij de gemeentelijke overweging om voor projecten een aanvraag te doen voor de Woningbouwimpuls. Het niet continueren van de Realisatiestimulans na 2029 zal voor deze projecten immers direct zorgen voor een extra tekort. Om deze onzekerheid weg te nemen, moet de bijdrage van de Realisatiestimulans voor aanvragen bij de Woningbouwimpuls buiten beschouwing gelaten worden bij het bepalen van de grondslag van het tekort. Dit betekent dat gemeenten en het Rijk (via het subsidiebudget van de Woningbouwimpuls) extra moeten bijdragen. Mocht in de toekomst de Realisatiestimulans voortgezet worden, kan besloten worden om de stapeling van WBI en Realisatiestimulans alsnog toe staan. Deze stapeling is op dit moment ook onderwerp van discussie met betrekking tot de eerdere aanvragen van de Woningbouwimpuls.

Termijnen in regeling

Binnen de oorspronkelijke regeling geldt dat projecten binnen drie jaar na toekenning moeten starten met de bouw van de eerste woningen, en dat de laatste woningen binnen tien jaar gerealiseerd moeten zijn. Hoewel dit past bij het uitgangspunt om versnelling te stimuleren, kan dit in de praktijk knellend zijn voor grotere of complexere gebiedsontwikkelingen. Overwogen kan worden om deze termijnen te verruimen. Daarmee ontstaat meer ruimte voor complexere projecten om alsnog in aanmerking te komen, en kunnen ook ontwikkelingen met een start bouw vanaf 2032 worden meegenomen. Dit vergroot de reikwijdte van de regeling.

06.02 Positionering van de WBI 2.0

Voordat de vraag over de technische vormgeving van de regeling en de daarbij te hanteren ondergrens, percentage cofinanciering, et cetera, aan de orde is, is het cruciaal om helder te hebben welk strategisch doel het instrument moet dienen. Er zijn verschillende richtingen te onderscheiden:

Zoveel mogelijk woningen

Als het doel is om zoveel mogelijk aantallen woningen te ondersteunen, dan dienen drempels in principe zo laag mogelijk te zijn. Zo komen veel projecten in aanmerking. Op basis van een beoordelingskader waarin ook de gevraagde bijdrage per woning een rol speelt, leidt dit tot concurrentie op prijs. Zo worden projecten financieel ondersteund die dit eigenlijk relatief gezien minder hard nodig hebben. Tegelijkertijd hebben daarmee de meer complexe, risicovolle projecten minder kans om een subsidie te ontvangen, terwijl deze projecten vaak juist een impuls nodig hebben.

Ondersteuning voor specifieke, complexe projecten met een groter tekort

Het doel kan echter ook zijn om met deze regeling specifieke, complexere projecten te ondersteunen die anders zeer moeilijk tot ontwikkeling komen. Hiermee wordt geaccepteerd dat de *output* in termen van aantal woningen wat lager is. Tegelijkertijd worden hiermee gemeenten wel in staat gesteld deze projecten ook echt naar uitvoering te brengen. Hierbij hoort een andere inzet van het budget: minder verspreid, meer gefocust, en meer gericht op het overbruggen van financiële knelpunten, zowel binnen als buiten de reguliere grondexploitatie. Dit kan op verschillende manieren vorm krijgen, bijvoorbeeld door het meenemen van niet-toerekenbare tekorten als gevolg

van infrastructurele maatregelen, of het verlagen van de cofinancieringseis van minimaal 50%. Hierbij ligt de focus naar verwachting op projecten met grotere woningaantallen.

Het is in alle gevallen van belang om te onderkennen dat de WBI-regeling slechts één onderdeel is van de totale investeringsopgave rondom woningbouw. Publieke tekorten bij gemeenten zijn niet enkel beperkt tot de grondexploitatie. Nieuwe woongebieden vergen ook investeringen buiten de grondexploitatie, zoals de bouw van scholen, sportvoorzieningen, openbare ruimte, sociaal/maatschappelijke voorzieningen, et cetera. Deze drukken op de meerjarenbegroting van gemeenten, terwijl de baten van gebiedsontwikkeling voor gemeenten (zoals OZB-opbrengsten of de uitkering uit het gemeentefonds) vaak pas later volgen. Ook dit leidt tot spanning en onzekerheid in de besluitvorming over grotere projecten, zeker in financieel onzekere tijden voor gemeenten.

06.03 Datakwaliteit en monitoring

Voor het goed kunnen uitvoeren van woningmarktonderzoek in algemene zin, of onderzoeken naar een effectieve inzet van woningbouwinstrumenten, is het belangrijk dat actuele, consistente en voldoende gedetailleerde data beschikbaar is over bijvoorbeeld de plancapaciteit. Deze informatie vormt immers in veel gevallen de basis voor beleidskeuzes. In dit onderzoek is gebruikgemaakt van beschikbare bronnen, waaronder provinciale planmonitors. Tegelijkertijd is geconstateerd dat er op onderdelen sprake kan zijn van ruis door verschillen in meetmomenten, bronkwaliteit of gehanteerde definities van kenmerken of de begrenzing van plannen. Dit onderstreept het belang van een goede datakwaliteit en monitoring op nationaal niveau.

KLOPPEND HART

Typ hier kop2

**VAN BOUW,
INFRA EN
VASTGOED.**



BRINK