Monitor
Deloitte.

Effectstudie Rendementseis WoKT

Eindrapport



Juni 2026

Generieke criteria, zoals de rendementseis, maken het voor betreffende provincies lastiger om een succesvolle WoKT-aanvraag te doen

Management samenvatting (1/2)

Achtergrond bij de vraag

In het BO MIRT is afgesproken dat Rijk en regio gezamenlijk onderzoek doen naar de **uitkomsten van de WoKT-regeling**. Het onderzoek is uitgevoerd door Deloitte en geeft antwoord op de volgende vragen:

1) Wat is het **effect** van de toepassing van **generieke rendementseisen** voor de landelijke WoKT-regeling op de WoKT-voorstellen in de provincies Groningen, Fryslân, Drenthe en Zeeland?

2) Kan een **landelijke regeling** met generieke criteria recht doen aan de **verschillen in woningbouwopgaven** in verschillende regio's, mede in het licht van de activiteiten in het kader van Elke Regio Telt?

3) Zijn er andere **omstandigheden** of **oorzaken** die hebben geleid tot deze verdeling van de WoKT-middelen?

4) Wat zou naar **inzicht** van de **regio** in de **toekomst** anders kunnen?

Duiding bij effecten rendementseis – onderzoeksvraag 1 en 2

De prioritering op rendement heeft invloed gehad op het aantal succesvolle WoKT-aanvragen in Fryslân, Drenthe, Groningen en Zeeland.

Deze generieke rendementseis heeft ertoe geleid dat **binnenstedelijke gebieden in stedelijke gemeenten het merendeel van subsidie toegekend** hebben gekregen door een gunstiger rendement.

De relatief hogere gevraagde rijksbijdrage per woning ('het rendement') in de betrokken provincie wordt verklaard doordat de betrokken provincies doorgaans een **lagere residuele waarde voor woningbouw** hebben, de **woningbouwlocaties** zich in voornamelijk **buitenstedelijk en/of niet-stedelijk gebied** bevinden. Daarbij komt dat de betrokken provincies een aanzienlijke woningbouwopgave hebben, vergelijkbaar met andere provincies, maar dat de opgave in absolute zin kleiner is. Dit uit zich in onder andere in kleinere woningbouwprojecten.

Bij de betrokken provincies komen grote binnenstedelijke woningbouw-projecten in stedelijk gebied doorgaans minder vaak voor. De **generieke criteria maken het daardoor lastiger om een succesvolle WoKT-aanvraag te doen** en houden onvoldoende rekening met regionale verschillen**.**

Landelijke ondersteuning van woningbouwopgaven via infrastructurele middelen is volgens de gemeenten idealiter een combinatie van verschillende typen regelingen

Management samenvatting (2/2)

Reflectie op het WoKT proces vanuit de betrokken gemeenten – onderzoeksvraag 3

Naast de rendementseisen hebben de timing van de aanvraag, de verwachtingen vooraf, communicatie en praktische uitwerking van aanvragen een belangrijke rol gespeeld. De aanmoediging vanuit IenW om aanvragen in te dienen, werd door sommige gemeenten geïnterpreteerd als een **teken van onderuitputting** van de regeling. Vanwege dit signaal en de beoogde **regionale spreiding** werden **aanvragen kansrijk geacht indien het rendement lager was dan €20.000.** Dat bleek later niet het geval na overvraging van de regeling.

Opties voor landelijke ondersteuning woningbouwopgave volgens betrokken gemeenten – onderzoeksvraag 4

Volgens betrokken gemeenten dient een landelijke **ondersteuning van de woningbouwopgave** via infrastructurele middelen te voldoen aan een aantal ontwerpprincipes. De ondersteuning dient een **duidelijk doel en duidelijke selectiecriteria** te hebben, deze moet recht doen aan **regionale verschillen** in de omvang en karakteristieken van de woningbouwopgave, en moet aandacht hebben voor een goede balans tussen **doelmatige inzet** van subsidiegelden en **beheersbaarheid** van landelijke ondersteuning.

Een **combinatie van verschillende typen regelingen** voor infrastructurele middelen bij woningbouwopgaven kan volgens betrokken gemeenten meer recht doen aan de regionale verschillen. De meest kansrijke opties zijn:

a) **Optimalisatie van de huidige WoKT**, een duidelijke regeling gericht op een enkel doel waarbij regio’s met fundamenteel lagere kansen worden ondersteund via andere regelingen

b) **Regiodifferentiatie met duidelijke criteria**, waarbij een aantal criteria uniform gelden voor alle regio’s en een aantal criteria worden aangepast per regio / gebied om recht te doen aan de verschillende uitdagingen (bijvoorbeeld een andere grens met betrekking tot het rendement)

c) **Spreiding van gelden**, een regionale verdeling met meer lokale zeggenschap, waarbij een deel van de subsidie via een regionale verdeelsleutel wordt gespreid en een deel van de subsidie beschikbaar is voor concurrerende aanvraag

Dit rapport duidt de effecten van de generieke rendementseis en bevat de reflecties vanuit betrokken regio's op het proces en opties voor landelijke ondersteuning

Inhoudsopgave

1	**Achtergrond bij de vraag**	*p.5*
2	**Duiding bij effecten rendementseis**	*p.8*
3	**Reflectie op het WoKT proces**	*p.26*
4	**Opties voor landelijke ondersteuning woningbouwopgave**	*p.28*
5	**Appendix**	*p.32*

1

Achtergrond bij de vraag

Rijk en regio hebben Deloitte gevraagd een onderzoek uit te voeren naar het effect van de toepassing van generieke rendementseisen voor de WoKT-regeling

Achtergrond, onderzoeksvragen en scope

Achtergrond

- Eind 2025 heeft het kabinet € 2,5 mld. voor Woningbouw en Mobiliteit toegekend, verdeeld over 17 grootschalige woningbouwgebieden en 106 WoKT locaties (€1,3 mld.).
- De criteria voor de verdeling van de middelen zijn medio 2025 vastgesteld door het Kabinet.
- Er is uiteindelijk één WoKT bijdrage per provincie toegekend aan Zeeland, Fryslân, Groningen en Drenthe, deze provincies zijn ontevreden met dit relatief lage aandeel en het aandeel ontvangen middelen in relatie tot de regionale opgaven en inwonersaantallen.
- Dit wordt toegeschreven aan de generieke criteria (o.a. de rendementseis) voor WoKT-voorstellen, omdat deze niet zouden aansluiten op de specifieke aard en schaal van de woningbouwopgave in het Noorden en Zeeland.
- In het BO MIRT is daarom afgesproken dat Rijk en regio gezamenlijk onderzoek doen naar de uitkomsten van de WoKT-regeling.

Onderzoeksvragen

Het onderzoek is uitgevoerd door Deloitte en geeft antwoord op de volgende vragen:

1. Wat is het effect van de toepassing van generieke rendementseisen voor de landelijke WoKT-regeling op de WoKT-voorstellen in de provincies Groningen, Fryslân, Drenthe en Zeeland?
2. Kan een landelijke regeling met generieke criteria recht doen aan de verschillen in woningbouwopgaven in verschillende regio's, mede in het licht van de activiteiten in het kader van Elke Regio Telt?
3. Zijn er andere omstandigheden of oorzaken die hebben geleid tot deze verdeling van de WoKT-middelen?
4. Wat zou naar inzicht van de regio in de toekomst anders kunnen?

Scope

- Het onderzoek richt zich uitsluitend op de WoKT-regeling waar gemeenten tot 31 augustus 2025 een aanvraag voor konden doen.
- Het onderzoek gaat in op generieke inzichten per provincie. Deze inzichten zijn niet per definitie toepasbaar op alle projectaanvragen binnen diezelfde provincie.
- De samenhang met andere regelingen, zoals de woningbouwimpuls, zijn niet meegenomen in het onderzoek.
- Of en hoe de uitkomsten van dit onderzoek betrokken worden bij het alloceren van middelen voor woningbouw in de toekomst, is ter bespreking in het BO Leefomgeving en ter beoordeling aan het nieuwe kabinet.

In vier fases is het effect van de rendementseis onderzocht en of, en hoe, een landelijke WoKT-regeling recht kan doen aan regionale verschillen in woningbouw

Projectopzet effectstudie

	1. Structureren	2. Analyseren	3. Verdiepen	4. Concluderen
ACTIVITEITEN	• **Analyseren van gehanteerde criteria** binnen de WoKT en reflecteren op overkoepelende uitkomsten van het afweegproces voor Drenthe, Groningen, Fryslân en Zeeland in vergelijking met andere provincie • **Vaststellen van onderliggende drijvers** per criterium met een significante impact op de uitkomsten (e.g. aantal woningen, grondexploitaties, reeds bestaande infrastructuur, etc.) • **Formuleren van hypotheses** ten aanzien van de grondoorzaken van de (onbedoelde) effecten van de algemene criteria	• Organiseren van **startgesprekken** met vertegenwoordigers van de betrokken provincies en IenW om inhoudelijke en procesmatige knelpunten op te halen • Uitvoeren van **deskresearch** naar het effect van de rendementseis aan de hand van de hypotheses, projectaanvragen en openbare bronnen • Bespreken van de inzichten **met de werkgroep**[1] en valideren van voorlopige uitkomsten	• Afnemen van 11 **interviews met betrokken gemeenten**[2] en een vertegenwoordiging van de onderzoeksbureaus die het beoordelingsproces hebben uitgevoerd, om de uitkomsten uit het aanvraagproces te duiden, te inventariseren welke andere omstandigheden een rol hebben gespeeld bij de WoKT en om in kaart te brengen wat er volgens de betrokken gemeenten in de toekomt anders zou kunnen • Afnemen van interviews met de provincies **Limburg en Flevoland** om ervaringen op te halen vanuit andere provincies met (deels) vergelijkbare opgave op het gebied van woningbouw	• Bespreken van de inzichten **met de werkgroep** en valideren van voorlopige conclusies • Verwerken van de uitkomsten van de werkgroep in **concept eindrapportage** • Bespreken van de concept eindrapportage in het Directeurenoverleg voorafgaand aan **formele afronding**

1) De werkgroep bestond uit een vertegenwoordiging vanuit elke betrokken provincie (Drenthe, Groningen, Fryslân en Zeeland) en IenW; 2) in dit onderzoek is gesproken met de volgende gemeenten: Assen, Borger-Odoorn (Drenthe), Leeuwarden, Noardeast-Fryslân, Súdwest-Fryslân (Fryslân), Groningen, Midden-Groningen, Eemsdelta (Groningen), Goes, Kapelle (Zeeland)

2

Duiding bij effecten rendementseis

De WoKT combineerde een focus op zo snel en zo veel mogelijk bereikbare woningen met een wens voor regionale spreiding

Ambitie WoKT-regeling

Focus op **zo snel en zo veel mogelijk bereikbare woningen** bouwen met het beschikbare budget – buiten de grootschalige NOVEX gebieden

Binnen 5 jaar

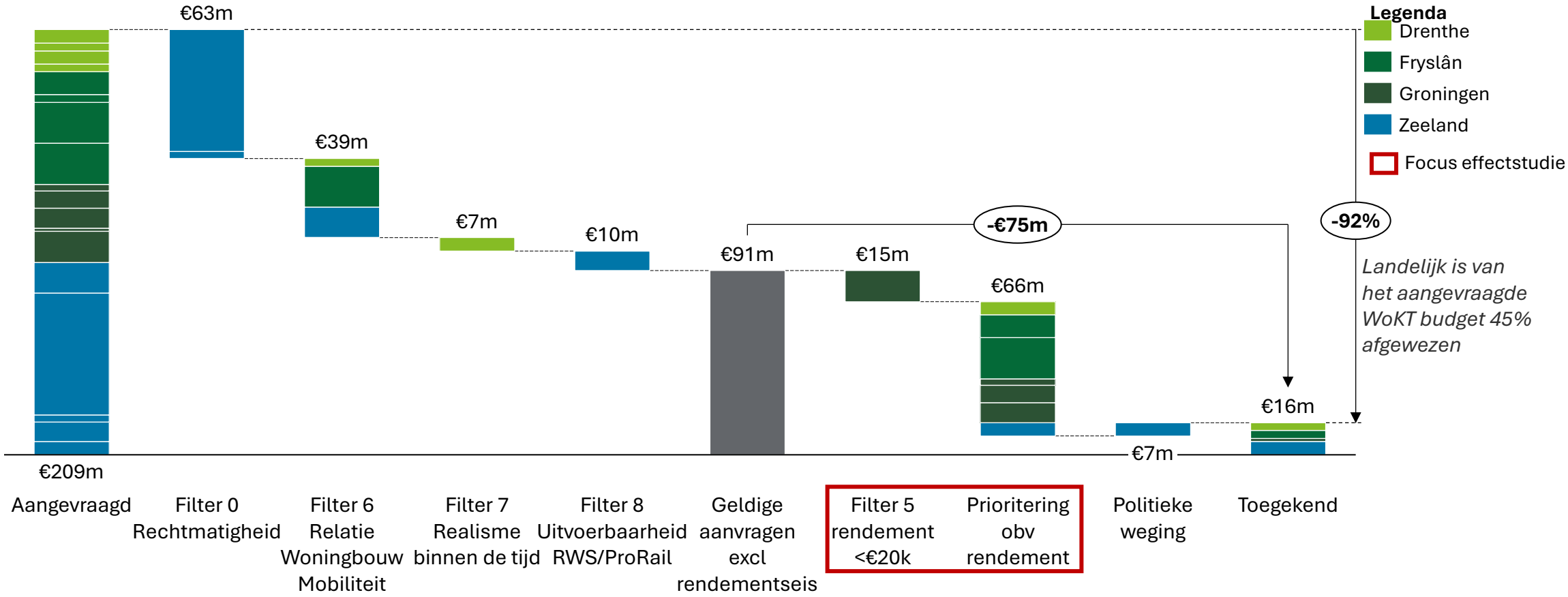
Met dit instrument wil het kabinet op **korte- en middellange termijn** concrete **woningbouwlocaties** mogelijk maken door middel van een investering in bovenplanse infrastructuur en mobiliteitsmaatregelen, met de **wens voor regionale spreiding** van investeringen over heel Nederland

Bereikbaarheid van alle delen van Nederland

Bron: Woningbouw op Korte Termijn, Volkshuisvesting Nederland

Mede vanuit de focus van de WoKT is na overvraging van de regeling geprioriteerd op rendement, hierop zijn de meeste aanvragen van de betrokken provincies afgewezen

Afgewezen aanvragen van geselecteerde provincies naar reden van afwijzing (€m)



Bron: Beoordeling WoKT; Deloitte analyse

Voor het rendement is gekeken naar de gevraagde rijksbijdrage per woning – hoe lager de gevraagde rijksbijdrage per woning hoe meer kans op toekenning

Rendementseis

Rijksbijdrage per woning (rendement)

De drempel voor toewijzing lag uiteindelijk op ~€12.6k

=

Aangevraagde rijksbijdrage

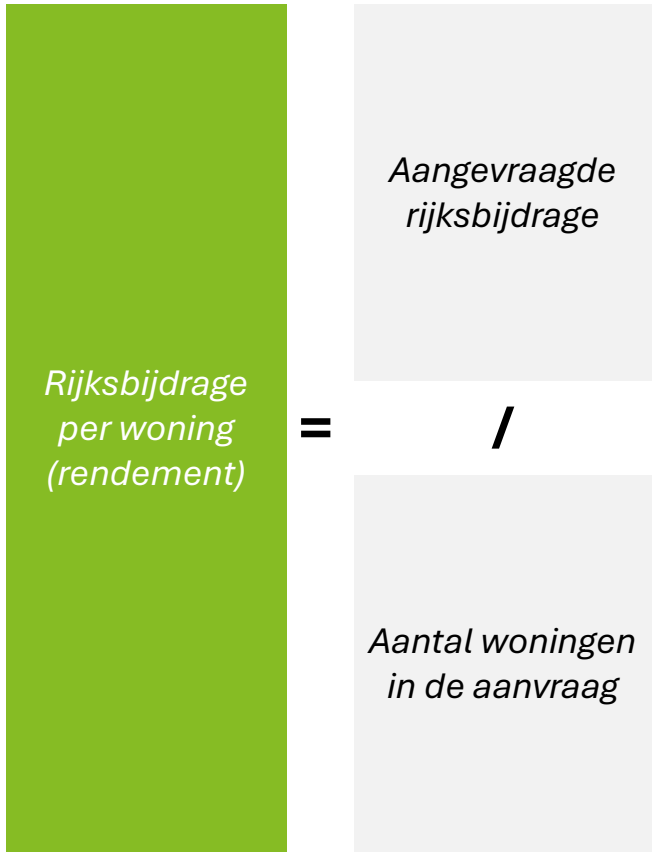
/

Aantal woningen in de aanvraag

Bron: Afweegcriteria WoKT

De belangrijkste drijvers voor het rendement zijn de infrastructurele behoefte, financieringscapaciteit (inclusief PORT) en de omvang van woningbouwlocaties

Rendementseis



Belangrijkste drijvers

- **Infrastructurele behoefte** (en resulterende kosten) om woningen in de regio te kunnen ontsluiten (afhankelijk van onder meer spreiding woningbouwlocaties en reeds bestaande infrastructuur)
- **Financieringscapaciteit** van gemeenten en provincies, mede gedreven door **hoogte van** (niet-toerekenbare) **PORT**[1]

NB: Gemeenten hebben ook andere financieringsmogelijkheden om de gevraagde rijksbijdrage omlaag te brengen, maar dit zorg niet voor een eerlijkere verdeling van middelen en houdt eventuele (financiële) verschillen tussen gemeenten in stand[2]

- **Omvang van woningbouwlocaties** (woningbouwopgave) in de regio voor de komende jaren

1) Publieke Onrendabele Top woningbouwprojecten; 2) In eerste analyse van de financieringscapaciteit van gemeenten waren er geen significante verschillen waarneembaar tussen de provincies. Vandaar dat besloten is deze analyse niet verder voort te zetten

Op basis van deze drijvers is gekeken naar welke type woningbouwprojecten het meest kansrijk zijn voor een succesvolle WoKT-aanvraag

Lage rijksbijdrage per woning heeft doorgaans…

Dit kan worden verklaard door…

Rijksbijdrage per woning (rendement) = *Aangevraagde rijksbijdrage* / *Aantal woningen in de aanvraag*

- ✓ **Relatief lagere infrastructuurbehoefte**
- ✓ **Lage PORT** – hoge opbrengsten en relatief lage/gelijke niet-toerekenbare ontwikkelingskosten woningbouw en infrastructuur[1]

Binnen- vs. buitenstedelijk –

geeft een grove (theoretische) indicatie van infrastructuurbehoefte en PORT, maar door verschillen tussen specifieke projecten is het lastig om een generiek beeld te krijgen

- ✓ **Grote woningbouwlocaties** (ook mogelijk via bundeling)

Stedelijk vs. niet-stedelijk –

geeft (theoretische) indicatie van verschillen in woningbouwopgave en omvang van woningbouwlocaties

1) De verschillen in niet-toerekenbare PORT tussen binnen- en buitenstedelijke gebieden is in eerdere rapporten, zoals de ‘Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten’ (Rebel), niet te duiden gebleken. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om binnenstedelijke herstructureringg met hoge bijbehorende kosten

Er zijn daarbij vier uitersten te onderscheiden, waarbij binnenstedelijke projectaanvragen in stedelijke gemeenten theoretisch het meest kansrijk lijken

Generieke project archetypes | INDICATIEF

Stedelijke gemeente



Utrecht – Overvecht



Venlo – Veilingterrein

Binnenstedelijk | **Buitenstedelijk**



Noordoostpolder – Espelerlaan



Buren – Beusichem Zuid

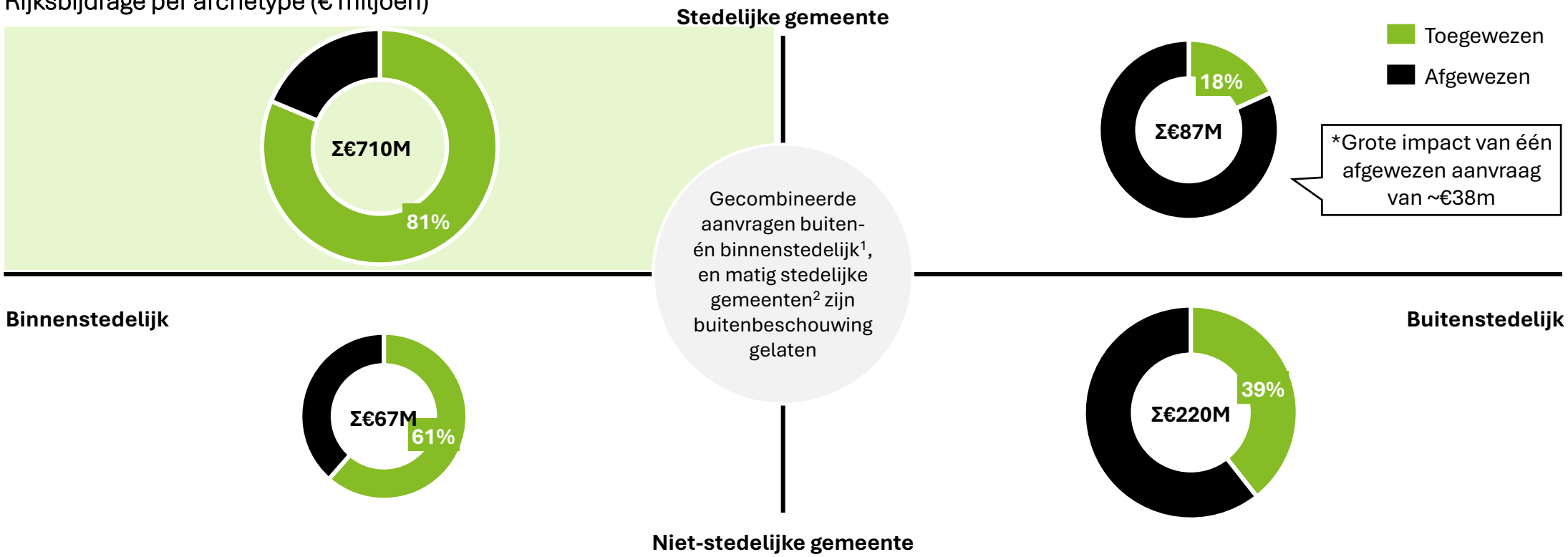
Niet-stedelijke gemeente

! *De mate waarin deze archetypes voorkomen verschilt per provincie
**De daadwerkelijke beoordeling van een aanvraag in de WoKT-regeling is altijd projectafhankelijk

Bron: Herinrichting amazonekwartier, NTP; Bestemmingsplan Veilingterrein Venlo, Gemeente Venlo (2023); Toekenning subsidie van 5,2 miljoen voor Espelerlaan, Gemeente Noordoostpolder (2025); Gemeente buren zet volgende stap in woningbouwplan Beusichem-Zuid, Gemeente Buren (2025)

De uitkomsten van de WoKT bevestigen dit beeld doordat binnenstedelijke locaties in stedelijk gebied relatief veel rijksbijdrage toegewezen hebben gekregen

Rijksbijdrage per archetype (€ miljoen)



Ieder project is uniek, dit zijn slechts archetypes, de aantrekkelijkheid van een projectaanvraag hang altijd af van keuzes m.b.t. infrastructurele investering, cofinanciering en andere procesmatige invloeden (zie hiervoor pagina 15)

1) Er is ~€960 miljoen rijksbijdrage aangevraagd voor projecten waarin binnen- en buitenstedelijk gecombineerd werden, hiervan is 45% toegewezen; 2) Verdeling tussen gemeenten is gemaakt o.b.v. CBS methodiek waarbij gemeenten worden ingedeeld op 5 niveaus tussen zeersterkstedelijk en niet-stedelijk in. Matig stedelijk is als middelste categorie buiten beschouwing gelaten; Bron: Beoordeling voorstellen WoKT (2025); Cbs; Deloitte analyse

Om het effect van de rendementseis voor de betrokken provincies nader te duiden zijn drie hypotheses geformuleerd en onderzocht

Hypotheses t.a.v. effect rendementseis

Aan de hand van de volgende hypotheses is onderzocht in welke mate de betrokken provincies projectaanvragen kunnen realiseren met een aantrekkelijk rendement (relatief t.o.v. andere provincies)

1. De betrokken provincies hebben een **lagere residuele waarde van woningbouw**, gemiddeld lagere opbrengsten per woning en vergelijkbare (bouw)kosten, en dus **minder financiële capaciteit** om de (niet-toerekenbare) PORT zelf te dekken

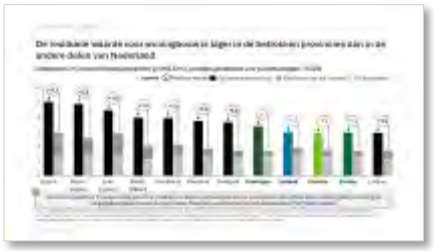
2. De **woningbouwlocaties** in de betrokken provincies bevinden zich voornamelijk in **buitenstedelijk en/of niet-stedelijk gebied**

3. De betrokken provincies hebben in absolute zin een **kleinere woningbouwopgave** (lager woningtekort, lagere groei van woningbehoefte en dus minder en doorgaans kleinere woningbouwplannen) dan andere provincies

Over het algemeen is het voor betrokken provincies lastiger om een aanvraag te ontwerpen met een zo laag mogelijke rijksbijdrage per woning

Conclusies voor hypothese t.a.v. effect rendementseis[1]

Hypothese 1



De residuele waarde voor woningbouw is lager in de betrokken provincies dan in andere delen van Nederland

Hypothese 2



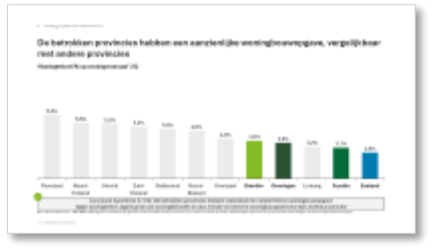
De woningbouwprojecten zijn in de betrokken provincies vooral in niet-stedelijke gemeenten…

Hypothese 2



…en voornamelijk in buitenstedelijk gebied, en kleiner

Hypothese 3



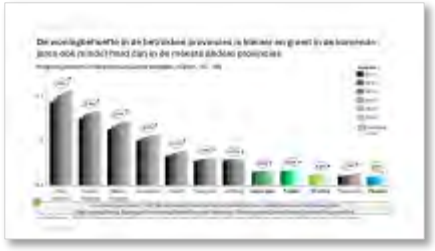
De betrokken provincies hebben een aanzienlijke woningbouwopgave, vergelijkbaar met andere provincies

Hypothese 3



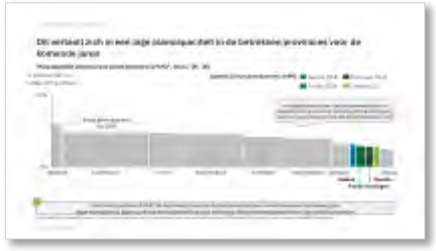
Maar deze is in absolute zin kleiner, waardoor woningbouwprojecten doorgaans kleiner zijn en met een lager rendement

Hypothese 3



De woningbehoefte in de betrokken provincies is kleiner en groeit in de komende jaren ook minder hard dan in de meeste andere provincies

Hypothese 3



Dit vertaalt zich in een lage plancapaciteit in de betrokken provincies voor de komende jaren

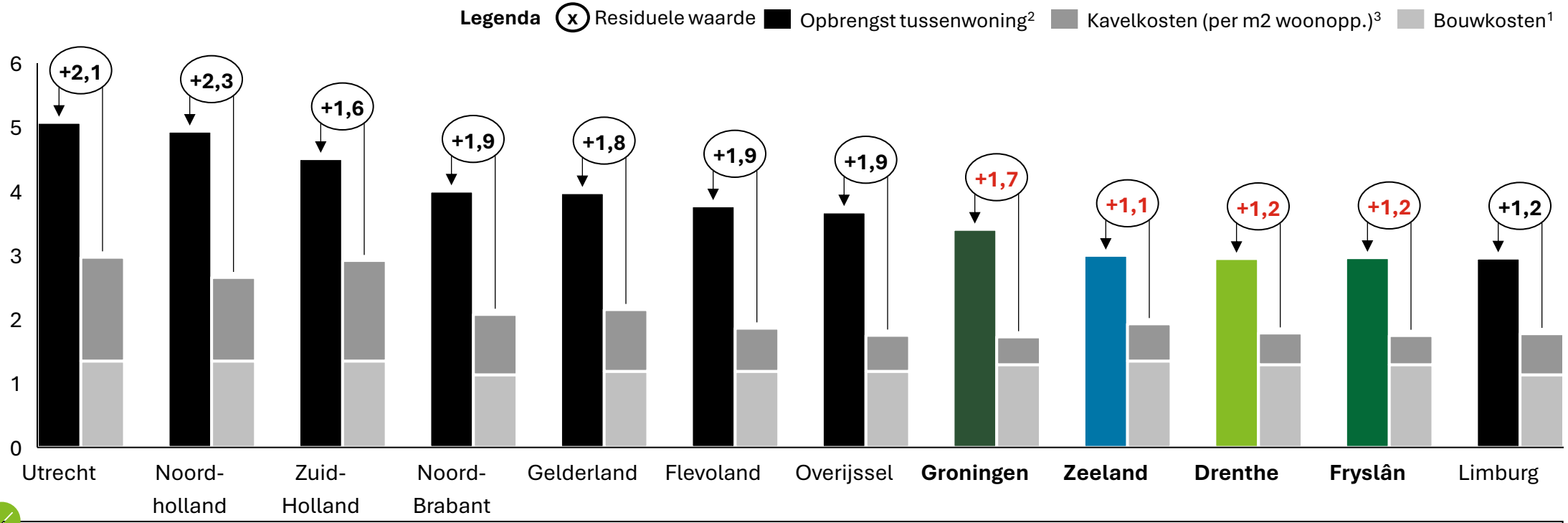
! *Dit onderzoek betreft generieke inzichten op provincieniveau, en biedt geen conclusies m.b.t. specifieke casuïstiek op gemeentelijk of projectniveau

Zie volgende pagina's voor analyses

1) De uitgebreide analyses zijn opgenomen op de volgende pagina's

De residuele waarde voor woningbouw is lager in de betrokken provincies dan in de andere delen van Nederland

Opbrengsten vs. kosten nieuwbouwprojecten (x1000, €/m2, gewogen gemiddelde voor tussenwoningen, '25 Q4)

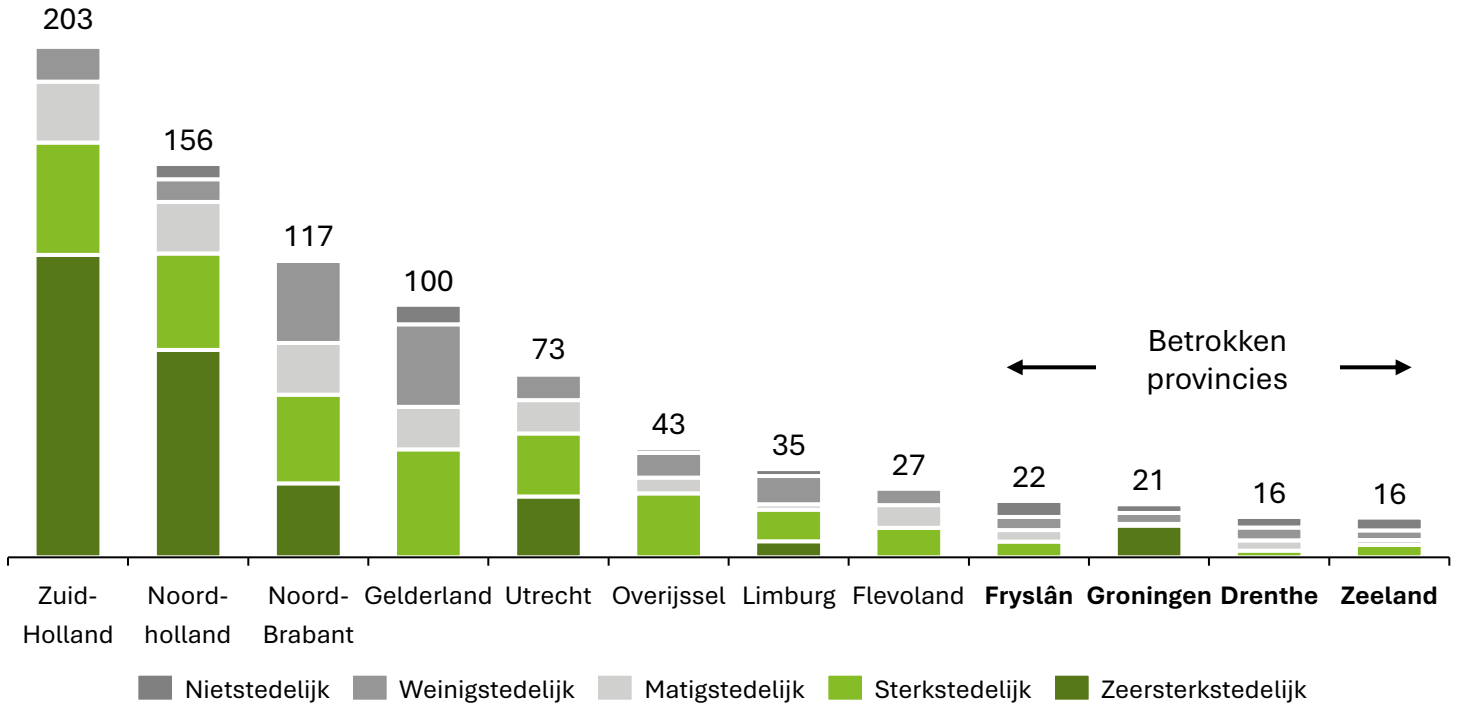


Conclusie hypothese 1: De betrokken provincies hebben een lagere residuele waarde van woningbouw, gemiddeld lagere opbrengsten per woning en vergelijkbare (bouw)kosten, en dus minder financiële capaciteit om de niet-toerekenbare PORT zelf te dekken

1) De bouwkosten zijn per provincie benaderd op basis van algemene kosten per regio in Nederland: Noord, Oost, Zuid en West. Zeeland is in deze verdeling onderdeel van West-Nederland. Gezien het feit dat de gemiddelde bouwkosten vrijwel gelijk zijn voor de verschillende regio's, is de impact daarvan op de uitkomst van de analyse beperkt; 2) Deze analyse is op basis van openbare bronnen en gaat daarom uit van de opbrengst per m2 voor tussenwoningen, en bouw- en kavelkosten per m2 voor algemene woningen; 3) De analyse corrigeert in beperkte mate voor de verschillen in m2 perceeloppervlak benodigd per m2 woning, deze ligt vermoedelijk hoger in de betrokken provincies; Bron: NVM; Deloitte analyse

De woningbouwprojecten zijn in de betrokken provincies vooral in niet-stedelijke gemeenten…

Verstedelijking van woningbouwopgave (totale bruto plancapaciteit ’26-’30, aantal woningen x1000)



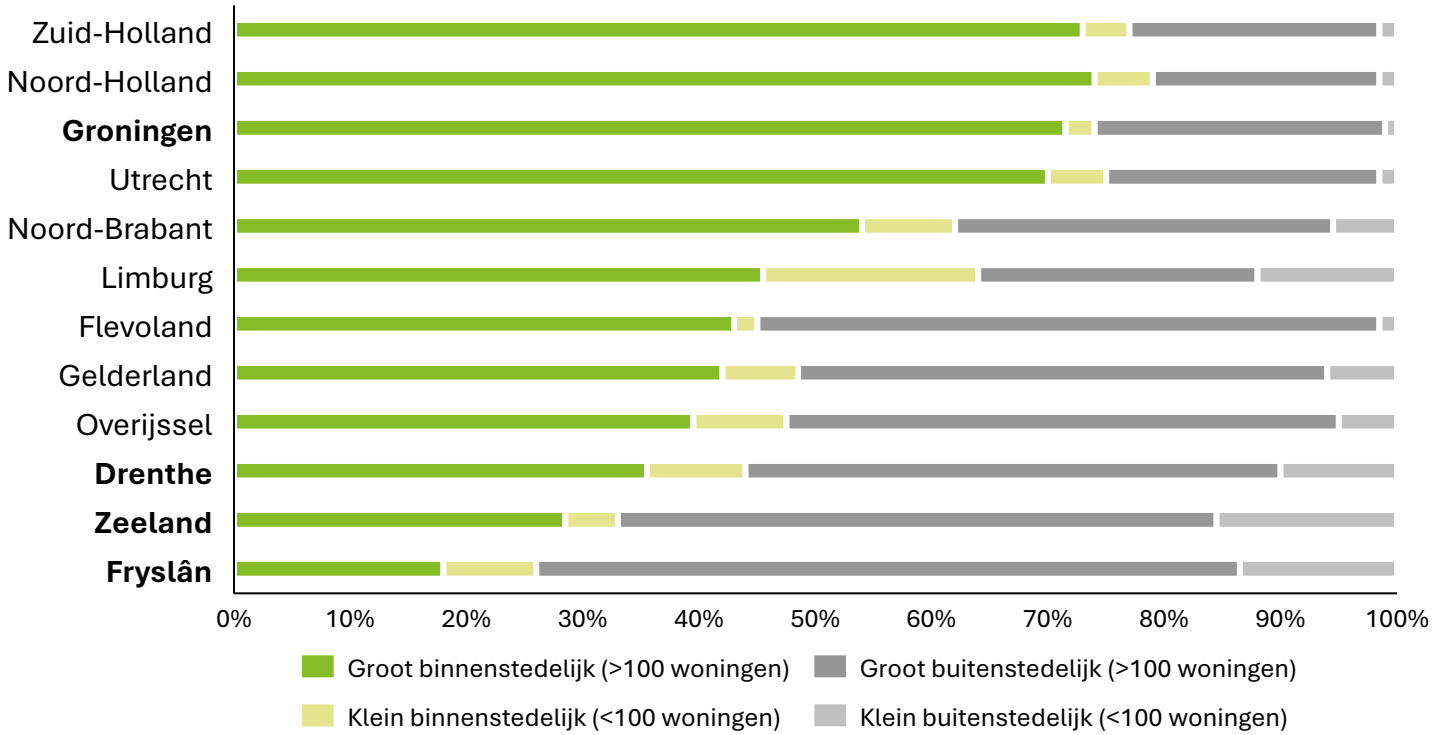
- De **woningbouwopgave** is in de betrokken provincies niet alleen **kleiner**, maar bevindt zich ook voornamelijk in **niet-stedelijke gemeenten**
- Dit zorgt vermoedelijk voor **kleinere projecten** (niet-stedelijk) en **meer geografische spreiding** van (gebundelde) woningbouwprojecten
- **Woningbouw in stedelijk gebied** heeft doorgaans een **lagere rijksbijdrage per woning** in de WoKT
- **Groningen** heeft voornamelijk sterk stedelijke projecten, en vormt daarmee de uitzondering
- Vergelijkbare provincies (bv. Limburg en Flevoland) hebben meer **focus op verstedelijking** in de woningbouwopgave
- Dit overzicht is een **generieke weergave van het provincieniveau** en heeft niet als doeleinde conclusies te trekken op gemeentelijk- of projectniveau

Conclusie hypothese 2 (1/2): De woningbouwlocaties in de betrokken provincies bevinden zich voornamelijk in buitenstedelijk en/of niet-stedelijk gebied

Bron: CBS, Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw; Deloitte analyse

…en voornamelijk in buitenstedelijk gebied, en kleiner – met uitzondering van Groningen

Geplande woningbouw per type locatie (‘20-’30)



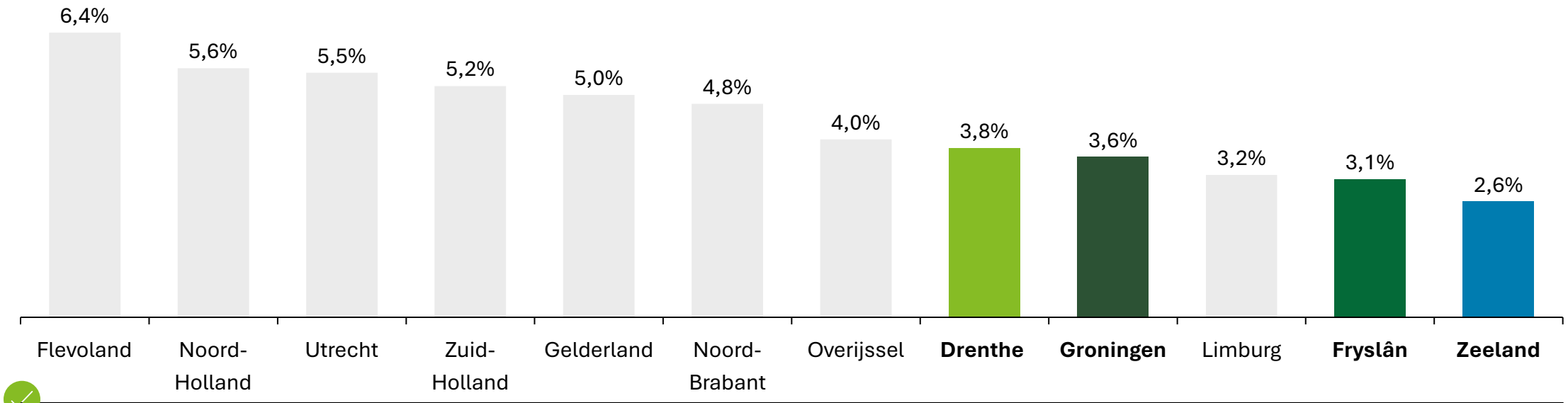
- **Betrokken provincies** hebben relatief **weinig (grote) binnenstedelijke woningbouw-locaties**
- **Groningen** vormt de **uitzondering** door verschillende binnenstedelijke woningbouwprojecten. Dit heeft niet geleid tot een betere uitkomsten van de WoKT-regeling
- Voorbeeld: de projectaanvraag van de gemeente Groningen (Selwerd) voldeed aan de criteria en had ruimte de rijksbijdrage per woning te verlagen, maar ging ervanuit dat **rendement onder harde grens van <€20k voldoende** zou zijn
- Dit **overzicht** is een **generieke weergave** van het **provincieniveau** en heeft niet als doeleinde conclusies te faciliteren op lokaal (gemeentelijk) niveau

Conclusie hypothese 2 (2/2): De woningbouwlocaties in de betrokken provincies bevinden zich voornamelijk in buitenstedelijk en/of niet-stedelijk gebied

Bron: Voortgang woningbouw: locaties in beeld, Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (Dec, 2025)

De betrokken provincies hebben een aanzienlijke woningbouwopgave, vergelijkbaar met andere provincies

Woningtekort (% op woningvoorraad ‘25)

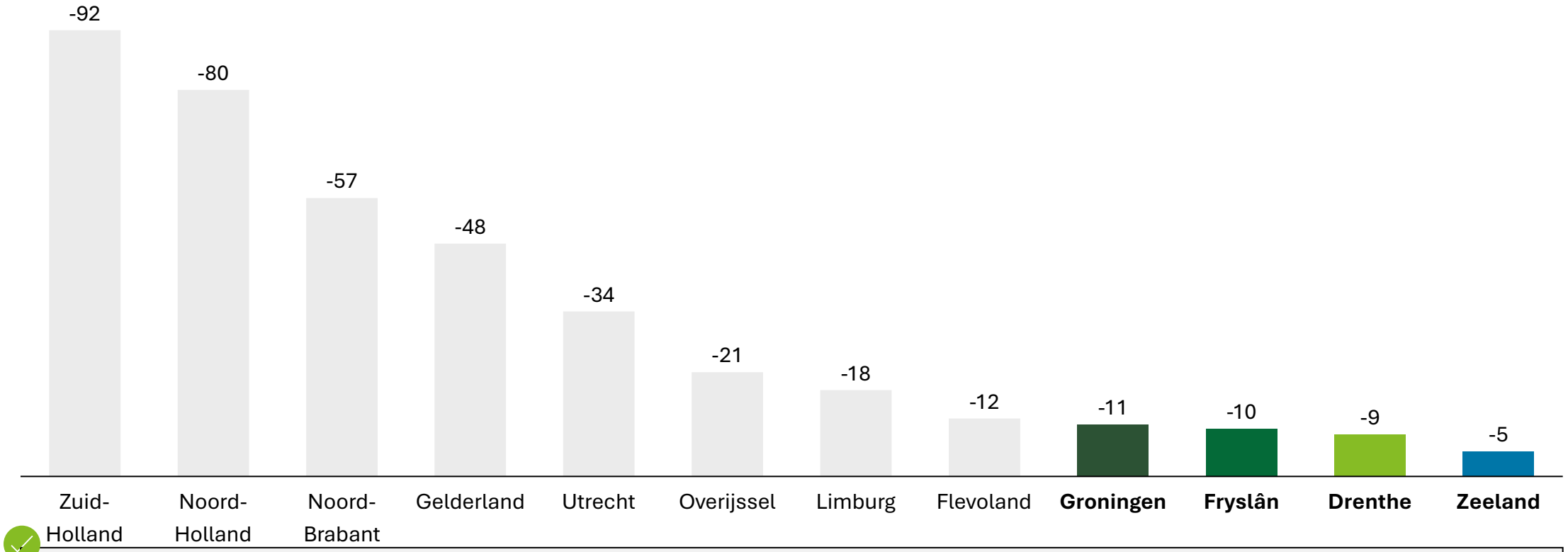


Conclusie hypothese 3 (1/4): De betrokken provincies hebben inderdaad een relatief kleine woningbouwopgave (lager woningtekort, lagere groei van woningbehoefte en dus minder en kleinere woningbouwplannen) dan andere provincies

Bron: Primos Datawonen – ABF (2025) – NB: Gegevens van Primos zijn gebruikt om de verschillen tussen provincies op een uniforme manier te duiden, daadwerkelijke cijfers kunnen op provinciaal niveau afwijken van Primos-cijfers; Deloitte analyse

Maar deze is in absolute zin kleiner, waardoor woningbouwprojecten doorgaans kleiner zijn en met een lager rendement

Woningtekort ‘25 (x1000 woningen)

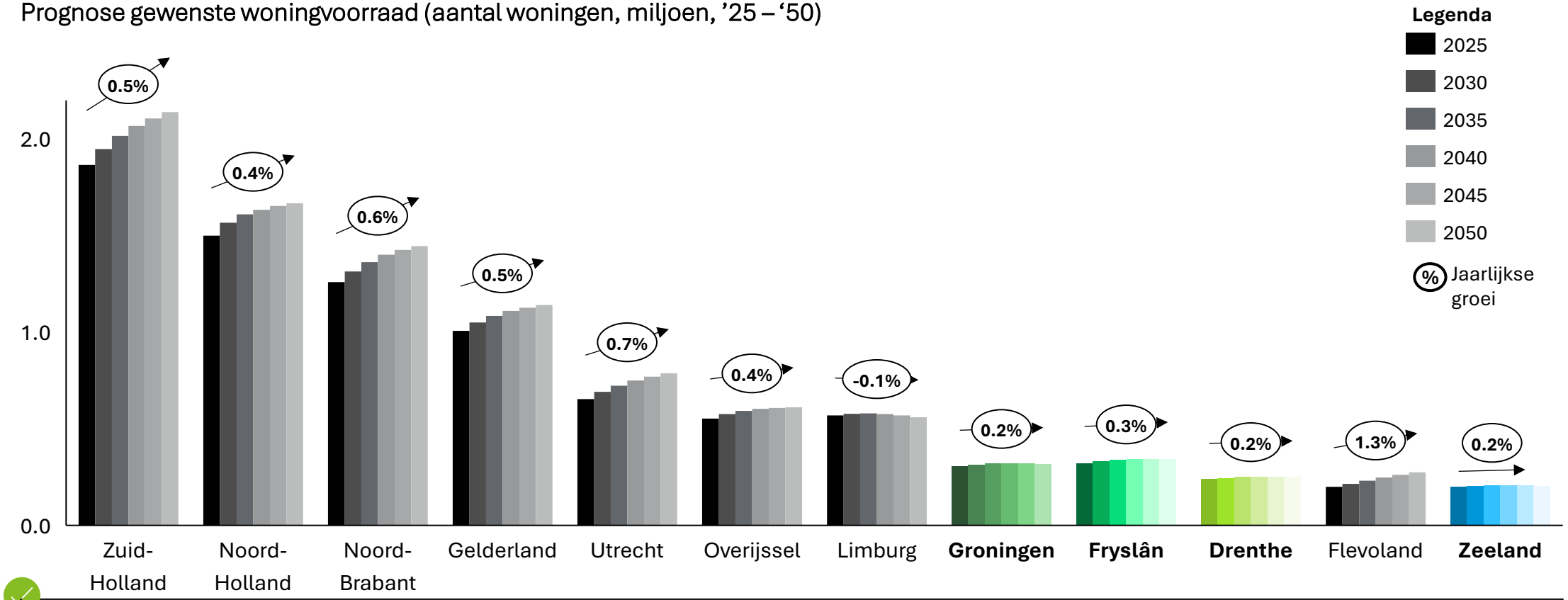


Conclusie hypothese 3 (2/4): De betrokken provincies hebben inderdaad een relatief kleine woningbouwopgave (lager woningtekort, lagere groei van woningbehoefte en dus minder en kleinere woningbouwplannen) dan andere provincies

Bron: Primos Datawonen – ABF (2025) – NB: Gegevens van Primos zijn gebruikt om de verschillen tussen provincies op een uniforme manier te duiden, daadwerkelijke cijfers kunnen op provinciaal niveau afwijken van Primos-cijfers; Deloitte analyse

De woningbehoefte in de betrokken provincies is kleiner en groeit in de komende jaren ook minder hard dan in de meeste andere provincies

Prognose gewenste woningvoorraad (aantal woningen, miljoen, ’25 – ‘50)

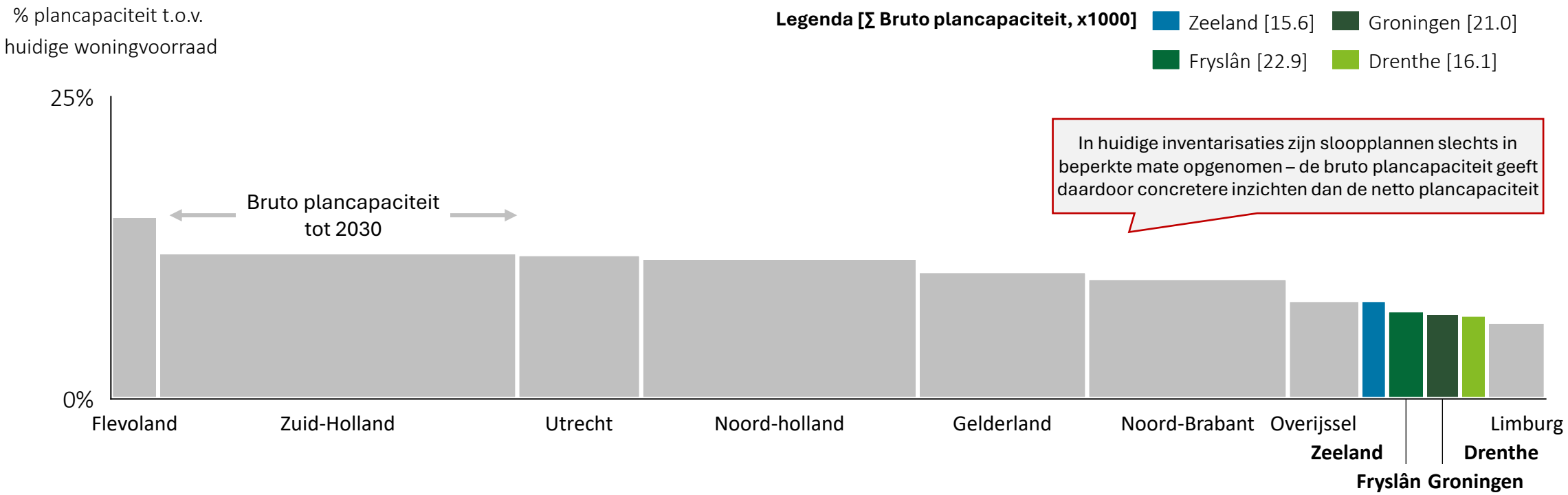


Conclusie hypothese 3 (3/4): De betrokken provincies hebben inderdaad een relatief kleine woningbouwopgave (lager woningtekort, lagere groei van woningbehoefte en dus minder en kleinere woningbouwplannen) dan andere provincies

Bron: Primos Datawonen – ABF (2025) – NB: Gegevens van Primos zijn gebruikt om de verschillen tussen provincies op een uniforme manier te duiden, daadwerkelijke cijfers kunnen op provinciaal niveau afwijken van Primos-cijfers; Deloitte analyse

Dit vertaalt zich in een lage plancapaciteit in de betrokken provincies voor de komende jaren

Plancapaciteit per provincie (zoals bekend in LMVW[1], bruto, ’26-’30)



Conclusie hypothese 3 (4/4): De betrokken provincies hebben inderdaad een relatief kleine woningbouwopgave (lager woningtekort, lagere groei van woningbehoefte en dus minder en kleinere woningbouwplannen) dan andere provincies

1) Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, bevat alle plannen zoals opgenomen in de woonregiodeals, maar geen eventuele effecten van de WoKT-regeling; Bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw; Deloitte analyse

De generieke rendementseis is het aantrekkelijkst gebleken voor stedelijke gemeenten met een grote woningbouwopgave en binnenstedelijke projecten

Conclusie t.a.v. effect rendementseis

De rendementseis in de WoKT-regeling heeft ertoe geleid dat binnenstedelijke gebieden in stedelijke gemeenten het merendeel van subsidie toegekend hebben gekregen[1]

Bij de betrokken provincies komen dergelijke woningbouwprojecten doorgaans minder voor en de generieke criteria maken het daardoor lastiger om een succesvolle WoKT-aanvraag te doen. De generieke criteria houden onvoldoende rekening met regionale verschillen.

1) Omdat elk woningbouwproject uniek is, is er geen sprake van een 1-op-1 relatie. Zo zijn er projectaanvragen in binnenstedelijke gebieden en stedelijke gemeenten (bijvoorbeeld Selwerd in Groningen) afgewezen, terwijl er ook aanvragen voor uitbreiding in niet stedelijke gemeenten zijn goedgekeurd (bijvoorbeeld in de gemeente Midden-Drenthe), maar het merendeel van de gelden zijn toegekend aan binnenstedelijke projecten in stedelijke gemeenten.

3

Reflectie op het WoKT proces

De WoKT uitkomsten zijn verder beïnvloed door de timing, verwachtingen vooraf en tussentijdse communicatie, welke elkaar onderling versterkten

Belangrijkste bevindingen reflectie WoKT proces vanuit een aantal betrokken gemeenten[1]

Timing

- Aanvragen moesten in de **zomerperiode worden ingediend** wat zorgde voor uitdagingen m.b.t. benodigde capaciteit om de aanvraag te ontwerpen, onderzoeken te doen en (co)financiering rond te krijgen
- De **aanvraagperiode viel deels samen met de WBI**. Gemeenten met beperkte capaciteit moesten daardoor een afweging maken welke regeling voor hen het meest kansrijk was. Een aantal gemeenten heeft daarom geen WOKT- aanvraag ingediend

Verwachtingen vooraf

- Gemeenten achtten de ingediende aanvragen **net onder het 'knock-out criterium' van €20k rendement kansrijk**
- Dit werd nadrukkelijk versterkt door de verwachtte aandacht voor de regio o.b.v. uitkomsten van "**Elke Regio Telt**" en de beoogde geografische spreiding via **politieke weging**
- De **wijze** waarop **geprioriteerd** zou worden op rendement, was vooraf **niet duidelijk** voor gemeenten

Communicatie

- De communicatielijnen tussen gemeenten, provincie en Rijk (IenW en VRO) verschilden per regio waardoor er **geen sprake** was van **een uniforme informatiepositie**[2]
- Gemeenten in de betrokken provincies werden **aangemoedigd** om projecten in te dienen, dit werd in sommige gevallen geïnterpreteerd als een teken van **onderuitputting** van de regeling
- Door de **tussentijdse feedback** (met positief commentaar op relatie woningbouw mobiliteit en maakbaarheid) was de uiteindelijke afwijzing voor veel gemeenten **onverwacht** en er was geen ruimte voor eventuele aanpassingen

Praktische uitwerking

- De **ondergrens van 200 woningen** was voor meerdere gemeenten onhaalbaar en hield bovendien geen rekening met herstructurerings-opgaven in verschillende (krimp)regio's. Sommige gemeenten kozen er daarom voor geen aanvraag te doen
- De overige gemeenten stuurden ten aanzien van de rendementseis hoofdzakelijk op de **harde grens van <€20k rijksbijdrage**, waarbij ze uitgingen van de **signalen** van **onderuitputting** van de regeling en reële kansen door de beoogde **regionale spreiding**

1) Zie appendix voor overzicht van gesproken partijen; 2) Dit kwam onder meer naar voren bij: het belang van de prioritering op rendement, het wel/niet verplicht zijn van een raadsbesluit voor cofinanciering; Bron: Gesprekken met gemeenten en provincies

4

Opties voor landelijke ondersteuning woningbouwopgave

Een landelijke ondersteuning van de woningbouwopgave via infrastructurele middelen, moet invulling geven aan de volgende principes

Ontwerpprincipes landelijke ondersteuning volgens betrokken gemeenten



De ondersteuning heeft een duidelijke doelstelling inclusief bijbehorende selectiecriteria en deze worden duidelijk gecommuniceerd



De ondersteuning doet recht aan de regionale verschillen in omvang van de woningbouwopgave en verschillen in kosten en baten



Er is aandacht voor een goede balans tussen een doelmatige inzet van (subsidie-) gelden en beheersbaarheid van de landelijke ondersteuning (hierbij wordt door gemeenten verwacht dat IenW en VRO samen optrekken)

Een combinatie van verschillende typen regelingen voor infrastructurele middelen bij woningbouwopgaven kan meer recht doen aan de regionale verschillen

Reële opties volgens betrokken gemeenten

Een integrale landelijke ondersteuning voor infrastructurele maatregelen bij woningbouwopgaven kan volgens de gemeenten bestaan uit de volgende 3 opties, waarbij integraliteit van ondersteuning (ook vanuit meerdere beleidsdepartementen) een aandachtspunt blijft:

Optimalisatie huidige WoKT

Duidelijke regeling gericht op een enkel doel

- **Publicatie van beoordelingskader vooraf**, met indicatie voor welke projecttype de regeling is bedoeld – dit had in de recente WoKT een deel van de betrokken gemeente geholpen met de keuze te maken wel/niet in te schrijven
- **Alle gemeenten hebben dezelfde informatie**, en er is duidelijkheid m.b.t. de rol van Rijk en provincie in de informatievoorziening
- Regio's met fundamenteel lagere kansen worden **ondersteund via andere regelingen**[1], om daarmee alsnog recht te doen aan de regionale verschillen

Differentiatie op criteria

Regiodifferentiatie met duidelijke criteria

- **Publicatie van beoordelingskader vooraf**
- Een **aantal criteria gelden uniform** voor alle regio's (bv. uitvoerbaarheid en effect op hoofdnetwerk)
- Een **aantal criteria worden aangepast per regio / gebied** om recht te doen aan de verschillende uitdagingen (bv. het toestaan van kleinere projecten, bruto woningtoename, of een gedifferentieerde rendementseis)

Spreiding van gelden

Regionale verdeling met meer lokaal zeggenschap

- **Publicatie van de regionale verdeelsleutel vooraf**, voor het deel van de subsidie beschikbaar voor regionale spreiding (bv. op basis van woningbouwopgave) – bestaande regiodeals ter inspiratie
- **Publicatie van beoordelingskader vooraf**, voor het deel van de subsidie beschikbaar voor concurrerende aanvragen
- De subsidie doet in samenhang recht aan het **doel van landelijke ondersteuning** én aan de **gemaakte afspraken m.b.t. regionale spreiding**

1) Zoals een regeling onder optie 2 of 3, of realisatiestimulans; Bron: Gesprekken met gemeenten en provincies

Iedere optie heeft echter eigen implicaties ten aanzien van de bruikbaarheid voor alle regio's, de doelmatigheid en de beheersbaarheid

Implicaties van besproken opties

	Optimalisatie huidige WoKT **Duidelijke regeling gericht op een enkel doel**	Differentiatie op criteria **Regiodifferentiatie met duidelijke criteria**	Spreiding van gelden **Regionale verdeling met meer lokaal zeggenschap**
Duidelijkheid van regeling	• **Regio's** kunnen beter sturen op welke **regelingen** zij **prioriteren**, en ambtscapaciteit en financiering aan toewijzen	• **Planning** woningbouw **vergemakkelijkt** (meer zekerheid verdeling gelden) • **Risico** op onduidelijkheid over verschillende **criteria**	• **Planning** woningbouw **vergemakkelijkt** (meer zekerheid verdeling gelden) • **Risico** op onduidelijkheid over **gebiedsclassificatie**
Recht doen aan regionale verschillen	• **Afhankelijk** van **doel van regeling**; criteria kunnen ongunstig zijn voor krimp- en landelijk gebied	• **Doet recht aan lokale verschillen** in woningbouw- en infrastructuuropgave, reële kans voor krimp- en landelijk gebied	• **Garantie op regionale spreiding**, met reële kans voor krimp- en landelijk gebied, concurrentie blijft mogelijk
Doelmatigheid	• Subsidiegelden zijn sterk toe te spitsen op het **specifieke doel van de regeling**, bv. maximaal versnellen woningbouw	• Subsidiegelden kunnen **(deels) gestuurd** worden richting **grootste woningbouwopgave**	• Door regionale **verdeling vooraf**, **kán** de **doelmatigheid** vanuit landelijk perspectief **verminderen**
Beheersbaarheid	• **Monitoring** voor Rijk is relatief **overzichtelijk**, maar vraagt meerjarig aandacht om doelmatige besteding van gelden effectief te monitoren en om bijsturing mogelijk te maken	• **Monitoringsopgave neemt verder toe** voor Rijk t.o.v. huidige opzet, door meer maatwerk, mogelijk kleinere projecten en complexiteit verdelingsmethodiek	• **Monitoringsopgave neemt nog verder toe** voor Rijk en/of provincie[1] door maatwerk (twee verschillende regelingen in één)

1) Afhankelijk van verdeling verantwoordelijkheden

5

Appendix

De analyse is uitgevoerd via desk research en aan de hand van gesprekken met verschillende provincies en gemeenten

Geïnterviewde provincies en gemeenten

Drenthe	Fryslân	Groningen	Zeeland	Overig
				
Assen	Leeuwarden	Groningen	Goes	IenW
Borger-Odoorn	Noardeast-Fryslân	Midden-Groningen	Kapelle	Limburg[1]
	Súdwest-Fryslân	Eemsdelta		Flevoland[1]

1) Provincies met vergelijkbare woningbouw en infrastructuur opgave als de vier betrokken provincies, gesproken voor reflectie en perspectief van buiten

Deloitte.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s more than 415,000 people worldwide make an impact that matters at www.deloitte.com.

This communication contains general information only, and none of DTTL, its global network of member firms or their related entities is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte organization shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

© 2026. For information, contact Deloitte Netherlands.