



Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 11 juli 2025, nr. 2025-0000395311, tot wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 in verband met het vereenvoudiging van het beoordelingskader (bijlage 1)

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 5, derde lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;

Besluit:

ARTIKEL I

Bijlage 1 behorende bij artikel 5 van de **Regeling Woningbouwimpuls 2020** wordt vervangen door de bijlage bij deze regeling.

ARTIKEL II

Deze regeling treed in werking met ingang van 1 augustus 2025.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*



BIJLAGE BEHORENDE BIJ ARTIKEL I

Bijlage 1, behorende bij artikel 5

Beoordelingscriteria en weging

De totaalscore van een aanvraag wordt als volgt bepaald: elk hoofdcriterium krijgt een deelscore op een schaal van 1 tot 10. De totaalscore van een aanvraag is: deelscore noodzaak $\times 0,30$ + deelscore effectiviteit $\times 0,30$ + deelscore efficiëntie $\times 0,15$ + deelscore urgentie $\times 0,25$.

1. Noodzaak specifieke uitkering

In dit criterium staat de beoordeling van de noodzaak van de aangevraagde specifieke uitkering centraal. Daarvoor wordt gekeken of er sprake is van een realistisch en marktconform publiek tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit voortkomt. De beoordeling van dit onderdeel omvat in ieder geval een toetsing op in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van een tekort, hoe goed dit tekort is onderbouwd, of de gehanteerde uitgangspunten passen bij het beleid en in welke mate het tekort kwalitatief, programmatisch en financieel is geoptimaliseerd.

2. Effectiviteit project

Aan de hand van het eerste subcriterium wordt bepaald in hoeverre het realistisch is dat het project start met de bouw binnen de gestelde termijnen van drie jaar (eerste woning) en 10 jaar (laatste woning). Daarbij wordt gekeken naar de hardheid van de plannen, zoals de huidige status van het proces, de nog te doorlopen planologische procedures en de mate van zekerheid dat het project bij een positief besluit doorgaat, tijdig van start gaat en voortvarend wordt gerealiseerd. Ook de mate waarin relevante stakeholders de inschrijving steunen wordt meegewogen in de beoordeling. Daarnaast wordt gekeken of de inzet van instrumenten als parallel plannen of een (regionale) versnellingstafel kunnen bijdragen aan de haalbaarheid van het project.

Aan de hand van het tweede subcriterium wordt bepaald in hoeverre het project bijdraagt aan de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave (indicator 1) en de nationale woningbouwopgave (indicator 2). De bijdrage aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave, zijnde: 30% sociaal en 2/3^e betaalbaar en in hoeverre de bijdrage van het project overeenkomt met de betaalbaarheidsprogrammering van de minister en deze niet overschrijdt.

3. Efficiëntie project

Op basis van dit criterium wordt beoordeeld in hoeverre sprake is van een gerichte en doelmatige inzet van financiële middelen. De beoordeling richt zich op de proportionaliteit van de aangevraagde specifieke uitkering ten opzichte van het aantal te realiseren woningen. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de gemiddelde bijdrage per woning en de verhouding tussen de aangevraagde uitkering en de gemeentelijke bijdrage.

4. Urgentie

Dit hoofdcriterium onderscheidt zich van de andere drie hoofdcriteria omdat de score op dit criterium vaststaat en niet afzonderlijk beoordeeld hoeft te worden door de commissie. De score wordt wel meegenomen bij het bepalen van de totaalscore door de toetsingscommissie. Het hoofdcriterium urgentie betreft:

- **Omvang van de woningbouwopgave:** de relatieve omvang van de woningbouwopgave in het functioneel woningmarktgebied waar de aanvragende gemeente is gelegen. De relatieve woningbouwopgave wordt bepaald op basis van de nieuwbouwopgave als aandeel van de bestaande voorraad. Gemeenten krijgen een score tussen de 2 en 8 punten voor het subcriterium omvang woningbouwopgave. In artikel 7, derde lid, is beschreven hoe de woningbouwopgave wordt bepaald.
- **Locatie specifieke opgave;** Voor het subcriterium locatie specifieke opgave kunnen maximaal 2 punten worden gehaald. De twee manieren om de punten te behalen zijn:
 - i. De locatie is gelegen in een gebied dat valt onder het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
 - ii. De locatie is gelegen in een regionale grootschalige woningbouwlocatie.



Schematische weergave beoordelingskader

	Criteria ter beoordeling door de Toetsingscommissie			Aanvullend criterium
	1. Noodzaak bijdrage	2. Effectiviteit project	3. Efficiëntie project	4. Urgentie
Weging deelscore %	30%	30%	15%	25%
Subcriterium 1	Realiteitsgehalte tekort	Hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen	Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage	Omvang woningbouwopgave
Indicatoren	1. Onderbouwing kosten activiteiten en omvang financieel tekort. 2. Aantonen dat alle mogelijkheden tot verhaal zijn uitgeput. 3. De mate waarin het project kwalitatief en financieel is geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden.	1. Moment van startbouw en planning voor startbouw 2. Planologische status project. 3. Steun van relevante partijen, zoals corporatie(s) en ontwikkelaar(s) 4. Aantonen van voldoende garanties voor het tijdig realiseren van het project waarvoor bijdrage gevraagd wordt, waaronder de eventuele inzet van de instrumenten parallel plannen en de (regionale) versnellingstafel.	1. Gevraagde bijdrage per woning. 2. Gevraagde bijdrage per betaalbare woning. 3. Gevraagde bijdrage als percentage van het financiële tekort.	1. De relatieve omvang van de woningbouwopgave in het functionele woningmarktgebied
Subcriterium 2	Niet van toepassing	Kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma 1. De bijdrage van het project aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave, zijnde: 30% sociaal en 2/3 ^e betaalbaar. 2. In hoeverre de bijdrage van het project overeenkomt met de betaalbaarheidsprogrammering van de minister en deze niet overschrijdt.	Niet van toepassing	Locatiespecifieke opgave
Indicatoren			1. De bijdrage van het project aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave, zijnde: 30% sociaal en 2/3 ^e betaalbaar. 2. In hoeverre de bijdrage van het project overeenkomt met de betaalbaarheidsprogrammering van de minister en deze niet overschrijdt.	1. Regionale grootschalige woningbouwlocatie 2. Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.



TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Vooruitlopend op de in procedure zijnde wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (hierna: Besluit) ter uitvoering van het regeerakkoord is het wenselijk om voor het volgende aanvraagstijdvak voor een specifieke uitkering op grond van het Besluit (de zevende tranche) al te werken met een vereenvoudigd beoordelingskader om de bestuurlijke lasten te verlichten. Met deze regeling, die gelijktijdig in werking treedt met het volgende aanvraagstijdvak, en daar dus op van toepassing is, wordt erin voorzien dat hier voor dit tijdvak al mee kan worden gewerkt.

2. Inhoud

Het beoordelingskader van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 wordt aangepast om de bestuurlijke last voor gemeenten te verminderen. Het indienen van een aanvraag voor een specifieke uitkering op rond van het besluit brengt namelijk de nodige bestuurlijke lasten met zich mee. Aanvragen worden door een onafhankelijke toetsingscommissie beoordeeld op basis van het beoordelingskader en moeten daarom voldoende informatie bevatten om de onderliggende criteria, subcriteria en indicatoren te beoordelen. Een versimpeling van het beoordelingskader moet ervoor zorgen dat de onafhankelijke toetsingscommissie minder informatie nodig heeft om een aanvraag te beoordelen, zonder dat dit ten koste gaat van de inhoudelijke toetsing en kwaliteit. Op die manier wordt geprobeerd de administratieve lasten voor gemeenten te verlagen. Hierna volgt per criterium een toelichting op de wijzigingen.

Criterium 1 Noodzaak van de bijdrage

Onder het eerste criterium 'Noodzaak van de bijdrage' komen de subcriteria 'Gevolgen niet verlenen bijdrage' en 'Regionaal belang' te vervallen. Voor het criterium 'Gevolgen niet verlenen bijdrage' geldt dat de informatie uitvraag onder gemeenten tot onduidelijkheid leidt. Daarnaast is dit criterium voor de toetsingscommissie lastig te wegen tussen aanvragen. Daarom komt dit criterium te vervallen. Voor het criterium 'Regionaal belang' geldt dat de komst van de Woondeals de beoordeling van dit criterium onnodig hebben gemaakt. Onder het criterium 'Noodzaak van de bijlage' resteert enkel nog het subcriterium 'Realiteitsgehalte tekort', waaronder wordt beoordeeld of de gevraagde bijdrage realistisch en marktconform is.

Criterium 2 Effectiviteit van het project

Onder het tweede criterium 'Effectiviteit van het project' komen de subcriteria 'Kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma' en 'Kwaliteit van de leefomgeving' te vervallen. Op die manier komt de focus bij dit criterium te liggen op de beoordeling van 'Hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen' en op de 'kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma'.

Onder het eerste subcriterium 'hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen' worden diverse indicatoren verder aangescherpt. Zo wordt de indicator 'moment van startbouw' aangescherpt naar 'moment van startbouw en planning voor startbouw'. Uit het beleidstraject Parallel Plannen¹ blijkt dat veel projecten en gebieden geen of een heel eenvoudige planning hebben of een planning gericht op het voorzien in managementinformatie. Om de voortgang van een project te bewaken is het maken van een concrete planning noodzakelijk. De aangepaste indicator zorgt ervoor dat projecten voortaan ook beoordeeld worden op het hebben van een planning.

Het criterium 'Aantonen van voldoende garanties voor het tijdig realiseren van het project waarvoor bijdrage gevraagd wordt' wordt aangescherpt naar 'Aantonen van voldoende garanties voor het tijdig realiseren van het project waarvoor bijdrage gevraagd wordt, waaronder de eventuele inzet van de instrumenten parallel plannen en de (regionale) versnellingsstafel'. Parallel plannen en de versnellingsstafels zijn methoden om plannen te versnellen en sneller woningen te realiseren. Het toepassen van die principes zegt in bepaalde mate iets over de hardheid en haalbaarheid van plannen. Verder wordt de indicator 'stand van zaken rond consultatie, selectie en/of overeenkomsten met marktpartijen'

¹ Gemiddeld duurt het proces van de ontwikkeling van een woningbouwproject tien jaar. Door in het planontwikkelingsproces parallel te plannen, kan de ontwikkeltijd fors worden verkort, van bijna zes naar bijna twee jaar. Om deze werkwijze algemeen goed te maken zijn sinds de zomer van 2023 diverse pilots gestart en sindsdien is het programma met meer projecten uitgebreid, is er een versnellingsapp en wordt er een handreiking opgesteld.

geconcretiseerd naar 'steun van relevante partijen, zoals corporatie(s) en ontwikkelaar(s)'. Als laatste wordt 'de continuïteit van de bouwstroom' als indicator geschrapt. Een continue bouwstroom is weliswaar een betrouwbare indicator voor de hardheid van plannen, maar is inhoudelijk weinig onderscheidend of aanvullend ten opzichte van de andere vier indicatoren. Bovendien is het tegenstrijdig met de mogelijkheid die reeds is geboden om verschillende deelgebieden samen te voegen in een projectaanvraag. Verschillende projecten hebben een eigen planning, waarbij de bouwstroom niet continu is, maar doet dit niks af aan de hardheid en haalbaarheid van de plannen. Samengevoegde plannen zouden in dat geval ten onrechte anders worden gewogen. De vier aangescherpte indicatoren moet leiden tot een verscherpte informatie uitvraag onder gemeenten en toetsing door de toetsingscommissie.

Onder het subcriterium 'kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma' komt de nadruk te liggen op twee indicatoren. De eerste betreft de 'de bijdrage van het project aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave, zijnde: 30% sociaal en 2/3^e betaalbaar'. Hiervoor wordt gekeken of het project bijdraagt aan de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave. Dit sluit aan bij de doelstelling van het kabinet om 100.000 woningen per jaar te bouwen waarvan 2/3^e betaalbaar en 30% sociaal. De tweede indicator betreft in hoeverre 'de bijdrage van het project overeenkomt met de betaalbaarheidsprogrammering van de minister en deze niet overschrijdt'. Hiermee wordt bedoeld dat de Wbi niet wordt ingezet voor de realisatie van woningen die evident van de betaalbaarheidsdoelstellingen van de minister afwijken als gevolg van bovenmatige betaalbaarheidseisen.

Criterium 3 Efficiëntie van het project

De aanpassingen van het derde criterium zijn beperkt. De indicator 'Het financiële tekort als percentage van het totaal aan investeringskosten gerelateerd aan het project die niet toerekenbaar zijn' onder het subcriterium 'Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage' komt te vervallen. Ook het subcriterium 'indirecte effecten' is niet langer een criterium waaraan plannen worden getoetst. Op deze manier wordt er met dit criterium sterker ingezet op een efficiënte besteding van middelen. De efficiëntie van een project gaat over de mate waarin de middelen doelmatig ingezet worden. Een van de doelen van de Woningbouwimpuls is om aan meer betaalbare woningen een bijdrage te leveren om te starten met bouwen. Onder dit criterium wordt gewogen in welke mate er sprake is van een gerichte en optimale inzet van financiële middelen. Als aanvragen een kleinere bijdrage hebben kunnen er meer projecten een bijdragen ontvangen. Op die manier moet een efficiëntere bijdrage aan het inlopen van het woningtekort worden behaald.

Subcriterium 4 Urgentiescore

Onder het subcriterium 'urgentie' ontvang een gemeente voortaan niet meer 2 urgentiepunten voor het subcriterium 'woondeal'. Daarvoor in de plaats komen twee type locaties die prioriteit krijgen indien er minder middelen beschikbaar zijn dan er uitgekeerd moet worden op basis van goedgekeurde aanvragen. Het gaat dan specifiek om de regionale grootschalige woningbouwlocaties en de gebieden die onderdeel zijn van het Nationale Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Onder het subcriterium 'omvang woningbouwopgave' wordt in de indicator verduidelijkt dat de woningbouwopgave wordt gemeten op basis van de functionele woningmarktgebieden. Voor de indeling in functionele woningmarktgebieden wordt de definitie uit het rapport van ABF Research 'Inventarisatie Plancapaciteit van november 2020² als basis gebruikt. Daarin zijn de resultaten gepresenteerd van het Woningmarktmodel 'Socrates' van ABF Research. Met dat model brengt ABF Research jaarlijks in verschillende scenario's de vraag naar en het aanbod van woningen per segment en per regio in beeld. Omdat de woningmarkt een regionale markt is, wordt de simulatie uitgevoerd op het niveau van functionele woningmarktgebieden. De 31 functionele woningmarktgebieden zijn gedefinieerd op basis van samenhang van onderlinge verhuisbewegingen. Vanwege de regionale aard is het niet wenselijk om de woningbouwopgave per gemeente te bezien. Andere regionale perspectieven zijn minder geschikt om de woningbouwopgave te bepalen, omdat die voortkomen uit bestuurlijke afspraken (woondealregio's) of de kernwerkgebieden van corporaties vaststellen (woningwetregio's).

Weging van de subcriteria

De vier subcriteria in het huidige beoordelingskader wegen ieder 25% mee in de totaalscore. De resultaten uit de eerste zes tranches laten zien dat gemeenten de gevraagde bijdrage hebben geoptimaliseerd ten behoeve van een efficiënt project, wat leidt tot een hogere beoordeling van de

² Inventarisatie Plancapaciteit, ABF Research, november 2020 (Informatie over Bijlage 959727 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officieelbekendmakingen.nl))



Toetsingscommissie Woningbouwimpuls op dit subcriterium. Financieel gezien is er dan nog steeds een gedegen onderbouwing, maar is er weinig ruimte in de businesscase om financiële tegenslagen bij de uitvoering op te vangen. Als bij de uitvoering projecten tegen onverwacht hogere kosten aanlopen komt de haalbaarheid van de plannen onder druk te staan en is er een grotere risico op vertraging. Om gemeenten minder te laten sturen op efficiëntie, en meer op de eerste twee criteria wordt de onderlinge weging tussen subcriteria aangepast. Voortaan wegen de noodzaak en effectiviteit ieder 30%, efficiëntie 15% en urgentie 25%.

3. Verhouding tot nationale regelgeving

In het Besluit is in artikel 5 geregeld hoe de rangschikking van ingediende aanvragen dient te geschieden. De rangschikking van alle aanvragen die voldoen aan de vereisten gesteld krachtens artikel 2 en artikel 4, derde en vijfde lid, van het Besluit vindt plaats aan de hand van de criteria opgesomd in het tweede lid van artikel 5. In het derde lid van artikel 5 is geregeld dat nadere regels kunnen worden gesteld over de toepassing, de weging, de vereiste score per criterium en de vereiste totaalscore van de weging van de criteria genoemd in het tweede lid. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 behorend bij artikel 5 van de Regeling Woningbouwimpuls. Voor de toelichting op de aanpassing per criterium wordt verwezen naar paragraaf 2 van deze toelichting.

4. Regeldruk

De verwachting is dat, voor zover er sprake is van een meetbare verandering in de lastendruk, er sprake is van een verlichting van de lastendruk als het gevolg van het vereenvoudigen van het beoordelingskader. Aangezien er geen fundamentele wijzigingen in de werkwijze plaatsvinden en er daarmee geen significante lastenverzwaring of -vermindering optreedt is er geen extern onderzoek naar de administratieve lastendruk uitgevoerd.

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft

5. Consultatie

Van internetconsultatie is afgezien omdat dit niet in betekenende mate kan leiden tot aanpassing van het voorstel. Hiertoe is besloten gezien de wijziging zeer beperkt is en vooral is bedoeld om de bestuurlijke lasten voor gemeenten te verminderen. Daarnaast is er een ingrijpendere wijziging van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 voorzien per 1 januari 2026. Er is voor gekozen om vooruitlopend op dat wijzigingstraject alvast het beoordelingskader te wijzigen, zodat de bestuurlijke lasten eerder worden verlaagd doordat het vereenvoudigde kader dan worden toegepast in het aanvraagtijdvak voor de zevende tranche dat naar verwachting nog dit jaar zal worden geopend. Wel zijn de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Interprovinciaal Overleg (IPO) geconsulteerd. De VNG heeft het belang benadrukt van beperking van regels en criteria die bestuurlijke lasten tot gevolg hebben. Hoewel de aanpassing een eerste stap in het vereenvoudigen van de regeling is, verzoekt de VNG de regeling kritisch tegen het licht te houden en te bezien of verdere versimpeling mogelijk is. Voor de VNG heeft vereenvoudiging niet alleen betrekking op de informatie uitvraag, zoals in de wijziging voorligt. Maar ook in eenduidigheid van begrippen en vereisten, zoals de weging voor de spreiding en de bepaling van de urgentiescore. Rijk en VNG spreken af om in de tweede helft van 2025 een evaluatie uit te voeren om te bezien of verdere aanpassingen nodig zijn.

6. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 1 augustus 2025. Hiermee wordt afgeweken het vereiste van een minimuminvoeringstermijn van drie maanden.

De uitzondering is mogelijk op grond van aanwijzing 4.17, vijfde lid, onderdeel a, van de Aanwijzingen voor de regelgeving. Vanwege de urgentie van het verhelpen van de woningbouwopgave en de belangrijke rol die de Woningbouwimpuls speelt bij het rendabel maken van bouwprojecten is ervoor gekozen om niet vast te houden aan de vaste verandermomenten en de minimuminvoeringstermijn. Zo kan deze regeling in werking treden tegelijk met de publicatie van het aankondigingsbesluit van het zevende aanvraagtijdvak en bij de beoordeling van aanvragen in dat tijdvak worden toegepast. Gemeenten krijgen in ieder geval zes weken de tijd tussen inwerkingtreding van deze regeling en de aankondiging van een nieuw aanvraagtijdvak en het openen van een nieuw aanvraagtijdvak. Het aanvraagtijdvak van de zevende tranche opent van 15 september 2025 09:00 tot en met 8 oktober 2025 17:00 uur.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*