



Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 19 december 2025, nr. 2025-0000041233, tot wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 in verband met uitwerking van het gewijzigde Besluit Woningbouwimpuls 2020

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 2, derde lid, 4, vierde lid, 5, derde lid, en 6, derde lid van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;

Besluit:

ARTIKEL 1

De **Regeling Woningbouwimpuls 2020** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De aanduidingen a tot en met g vervallen.
2. In de begripsomschrijving van 'aantoonbare financiële tekort' wordt 'artikel 2, derde lid,' vervangen door 'artikel 2, tweede lid,'.
3. In de begripsomschrijving van 'functioneel woningmarktgebied' wordt 'Inventarisatie Plancapaciteit van november 2020' vervangen door 'Primos-prognose 2025'.
4. In de begripsomschrijving van 'minister' wordt 'de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties' vervangen door 'de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening'.
5. In de alfabetische volgorde worden ingevoegd:

afgebakend projectgebied: gebied dat zich kenmerkt door ten minste twee van de volgende kenmerken:

- a. financiële samenhang;
- b. geografische samenhang; en
- c. organisatorische samenhang.

start van de bouwwerkzaamheden:

- a. *in het geval van nieuwbouw en flexwoningen*: Het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd of waarvan de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering. Als start van bouwwerkzaamheden geldt:
 - i. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het bouwwerk;
 - ii. indien de funderingswerkzaamheden plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, de start van het heikwerk ten behoeve van het bouwwerk; of
 - iii. het boren dan wel slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige bouwwerk bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een warmte- en koudeopslaginstallatie; en als start van bouwwerkzaamheden geldt niet:
 - iv. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
 - v. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
 - vi. het inrichten en/of omheinen of uitzetten van het bouwterrein;
 - vii. het slaan van de 'eerste heipaal', tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
 - viii. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
 - ix. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
 - x. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding; en
 - xi. het bouwrijp maken van het terrein.
- b. *in het geval van verbouw*: toegestane verbouwactiviteiten van een ter plaatse toegestaan

bestaand bouwwerk, waarbij sprake is van minimaal constructieve maatregelen aan het bestaande bouwwerk en/of de toevoeging van vierkante meters ruimten met woonfunctie, waaronder in ieder geval transformatie, splitsen en optoppen. Als start van bouwwerkzaamheden bij verbouw geldt:

- i. het toevoegen/aanpassen van een nieuwe draagstructuur;
- ii. het aanleggen/aanpassen van een additionele nutsvoorziening;
- iii. het toevoegen van ontsluitingsroutes in het gebouw;
- iv. in het geval van optoppen betreft het startmoment het plaatsen van een woning op het dak of het aanbrengen van constructieve voorzieningen;
- v. in het geval transformatie betreft het startmoment de eerste bouwkundige verbouwhandeling die voortkomt uit de onderliggende omgevingsvergunning; of
- vi. in het geval splitsen betreft het startmoment het realiseren van gescheiden toegangen tot de woningen, het plaatsen van woningscheidende wanden of het realiseren van fysiek gescheiden nutsvoorzieningen.

woning: een zelfstandige woonruimte, een gebouw bestaande uit onzelfstandige woonruimten, of een woonwagen.

B

Na artikel 1 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 1a. Grondslag

Deze regeling berust mede op de artikelen 2, derde lid, en 4, vierde lid, van het Besluit Woningimpuls 2020.

C

Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2. Nadere regels inzake de activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

De uitkering wordt slechts toegekend ten behoeve van bijdragen in een project dat is gericht op het uitvoeren van activiteiten die zijn gericht op:

- 1) de toerekenbare infrastructurele ontsluiting;
- 2) verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
- 3) bodemsanering in een afgebakend projectgebied; of
- 4) uitplaatsing van activiteiten die de realisatie van woningen beperken of belemmeren.

D

Artikel 3 komt te luiden:

Artikel 3 Nadere voorwaarden projecten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

1. De uitkering wordt slechts toegekend ten behoeve van bijdragen in een project dat is gericht op:
de netto toevoeging van minstens 200 woningen in een afgebakend projectgebied, met een minimaal aandeel van 50% betaalbare woningen.
2. Een project wordt binnen afzienbare tijd als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c, van het besluit opgestart, indien de start van de bouwwerkzaamheden binnen het project uiterlijk binnen drie jaren na de datum van de uitkeringsbeschikking aanvangen en de overige bouwwerkzaamheden uiterlijk binnen tien jaren na die datum aanvangen.
3. Een financiële bijdrage als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder d, van het besluit, is substantieel als deze ten minste 50% van het aantoonbare financiële tekort van het project bedraagt.

E

Artikel 4, tweede en derde lid, komen te luiden:

2. Een omschrijving van een project als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a, van het besluit, bestaat in ieder geval uit:
 - a. een toelichting op de ligging en afbakening van het projectgebied;
 - b. een omschrijving van het project, waaronder in ieder geval een toelichting op noodzaak



- van de uit te voeren activiteiten, genoemd in artikel 2;
 - c. een kwantitatief overzicht van de te realiseren woningen uitgesplitst naar de categorieën betaalbare woningen;
 - d. de verwachte begin- en einddatum van het project.
3. Een haalbaarheidsstudie als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder b, van het besluit, is een grondexploitatie en bevat ten minste:
- a. een begroting en prognose van publieke kosten en opbrengsten, waarmee het aantoonbare financiële tekort wordt onderbouwd;
 - b. een toelichting op de kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de in onderdeel a bedoelde begroting en prognose, waaronder in ieder geval een toelichting op de noodzaak, toerekenbaarheid en proportionaliteit van de activiteiten van de gemeente ten behoeve van de te realiseren woningen;
 - c. een overzicht van de stand van zaken van het project op het moment waarop de aanvraag is ingediend;
 - d. een toelichting op de haalbaarheid van de verwachte begin- en einddatum van het project, waarin wordt ingegaan op de fasering van de woningbouw, de organisatie van het project en de zekerheid van een tijdige realisatie.

F

In artikel 6, eerste en derde lid, wordt 'artikel 3, tweede of derde lid,' steeds vervangen door 'artikel 3, eerste lid,'.

G

Artikel 7, tweede lid, komt te luiden:

- 2. Bij de beoordeling, bedoeld in artikel 6, tweede lid, onder a, van het besluit worden als regio's onderscheiden: de provincies.

H

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

ARTIKEL II

In artikel 2.1, derde lid, onderdeel a, van de **Tijdelijke regeling realisatiestimulans** wordt na 'het Besluit Woningbouwimpuls 2020' toegevoegd 'tot 1 januari 2026'.

ARTIKEL III

Deze regeling treed in werking met ingang van 1 januari 2026.

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, ONDERDEEL H

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*0,30 + deelscore effectiviteit*0,30 + deelscore efficiëntie*0,15 + deelscore urgentie*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.

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).

2. Effectiviteit project

Aan de hand van 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.

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.

Bij de beoordeling moet ook rekening worden gehouden met het belang van bedrijven en ruimte voor werk. Om te voorkomen dat rijksmiddelen ongewild bijdraagt aan het verplaatsen van vitale en/of kritische bedrijven ten behoeve van woningbouw wordt een doelmatigheidstoets uitgevoerd op dit type ingediende gebiedsmaatregelen. Bij deze toets is de desbetreffende verplaatsing beoordeeld op de prijs per m² kavel waarbij een bandbreedte is gehanteerd van € 1.300 – 1.400 aan maximale kosten. Daarnaast is beoordeeld of er (voldoende) compensatieruimte beschikbaar is gesteld om bedrijven een geschikt alternatief te kunnen bieden

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 (2 punten), of;



ii. De locatie is gelegen in een regionale grootschalige woningbouwlocatie (2 punten).

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 woningbouw-opgave
<i>Indicatoren</i>	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. 4. Prijs per vierkante meter bij bedrijfsverplaatsingen.	1. De relatieve omvang van de woningbouw-opgave in het functionele woningmarktgebied.
Subcriterium 2	Bijdrage aan woningbouwopgave	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Locatiespecifieke opgave
<i>Indicatoren</i>	1. De bijdrage van het project aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouw-opgave. 2. In hoeverre de bijdrage van het project overeenkomt met de landelijke betaalbaarheidsprogrammering.			1. Regionale grootschalige woningbouwlocatie, of: 2. Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.



TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Het kabinet heeft tot en met 2029 € 5 miljard vrijgemaakt om publieke tekorten op woningbouwprojecten te verminderen en zo bij te dragen aan de realisatie van 100.000 woningen per jaar, waarvan tweederde betaalbaar. Betaalbare woningen betreffen sociale huurwoningen, huurwoningen voor middenhuur en betaalbare koopwoningen zoals gedefinieerd in het Besluit Woningbouwimpuls 2020. De financiële inzet van het Rijk verloopt primair met een algemene bijdrage voor de woningbouwopgave via de Realisatiestimulans. Het realiseren van tweederde betaalbare woningen kan op sommige locaties ertoe leiden dat plannen een financieel tekort kennen, ondanks inzet van alle partijen. Veelal mede als gevolg van locatiespecifieke eisen en locatiegebonden beperkingen. Overeenkomstig de aanbeveling uit het IBO Woningbouw en Grond van 2024 wordt voor die locaties de Woningbouwimpuls aangepast voortgezet¹. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 middels het Besluit van 8 oktober 2025 tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning (Stb 2025, 306) en het vaststellen van deze regeling ter uitwerking daarvan.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

Met de Woningbouwimpuls wordt gestuurd op een snelle(re) ontwikkeling van de projecten met een substantieel aantal betaalbare woningen, door een deel van het onrendabele tekort te subsidiëren. Het instrument richt zich op het verkleinen van de onrendabele top die ontstaat doordat de publieke opbrengsten uit het kostenverhaal, grondverkoop en andere rijksbijdragen niet toereikend zijn om de noodzakelijke publieke investeringen te dekken en dus het risico bestaat dat een project niet of veel later gerealiseerd wordt. Als het financiële knelpunt dermate significant is kan een gemeente een bijdrage aanvragen uit de Woningbouwimpuls om planuitstel of -afstel te voorkomen. Het doel is om de woningbouw te versnellen en het aanbod van betaalbare woningen te vergroten door randvoorwaardelijke maatregelen voor woningbouw te ondersteunen.

Door de komst van de Realisatiestimulans is voor minder projecten een bijdrage uit de Woningbouwimpuls nodig, doordat projecten de bijdrage uit de Realisatiestimulans kunnen gebruiken om plannen haalbaar te maken. Gemiddeld ontvangt een gemeente ca. € 7.000,- (incl. btw) per betaalbare woning uit de beoogde Realisatiestimulans. De gemiddelde gevraagde bijdrage uit de Woningbouwimpuls is circa € 9.000 (incl. btw) per betaalbare woning. Het is logischerwijs te verwachten dat er locaties zijn waar ondanks de inzet van de beoogde Realisatiestimulans nog een tekort resteert, maar dat dit maar een beperkt aantal projecten zal zijn. In deze projecten moeten significante investeringen gedaan worden om de locatie geschikt of beschikbaar te krijgen. Op basis van de plancapaciteit is de verwachting dat de beschikbaarheid van een aanvullende bijdrage uit de Woningbouwimpuls noodzakelijk is.²

Niet alleen de introductie van de realisatiestimulans leidt tot het aanpassen van de Regeling Woningbouwimpuls 2020. Sinds de zomer van 2020 is de eerste ronde van de Woningbouwimpuls uitgevoerd. Destijds zijn voor het eerst sinds lange tijd weer rijksmiddelen aan projecten toegekend om sneller meer betaalbare woningen te bouwen. Sindsdien is er bijna € 1,4 miljard toegekend aan 215 projecten waarin ruim 230.000 woningen gerealiseerd moeten worden (waarvan tweederde betaalbaar). Met een op maat gemaakte bijdrage die het publieke tekort met maximaal de helft verminderd, kunnen ruimtelijke uitdagingen worden overwonnen zonder in te boeten op het aandeel betaalbare woningen of de leefkwaliteit van nieuwe woonwijken.

Desondanks worden er ook kritische kanttekeningen geplaatst bij de regeling. Zo zijn er twijfels over of het Rijk via (alleen) de Woningbouwimpuls daadwerkelijk bijdraagt aan sneller, meer betaalbare woningbouw (o.a. conclusie van de Algemene Rekenkamer³). En zijn er drempels voor gemeenten (o.a. administratieve lasten⁴ en minimale projectomvang⁵,) die impact hebben op de toegankelijkheid en het bereik van de regeling. Met meerdere tranches in het vooruitzicht is bekeken of en op welke

¹ Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) Woningbouw en Grond, 2024.

² Kamerstukken II 2025/26, 32847-1393, bijlage Pijlijnonderzoek Wbi 7^e tranche.

³ Vervolgonderzoek Woningbouwimpuls 2025, Algemene Rekenkamer.

⁴ Tussentijdse evaluatie Woningbouwimpuls

⁵ Verkenning van mogelijkheden voor aanscherping voor de Wbi (2023).

wijze de Woningbouwimpuls (besluit en regeling) gewijzigd moet worden. Hierbij is gebruik gemaakt van kennis en ervaring die de afgelopen jaren is opgedaan, zijn de kritiekpunten meegenomen, evenals de impact die de introductie van de Realisatiestimulans heeft op de inzet van de Woningbouwimpuls.

2.1 Type activiteiten

De Woningbouwimpuls draagt bij aan het publieke tekort op de grondexploitatie die ontstaat doordat publieke investeringen groter zijn dan de publieke opbrengsten. De publieke investeringen waar een gemeente voorheen een bijdrage voor kon krijgen⁶ hadden betrekking tot zes activiteiten, namelijk:

- infrastructurele ontsluiting,
- bodemsanering,
- stikstofdepositie,
- uitplaatsen van hinderactiviteiten,
- inrichten openbare ruimte, en
- de betaalbaarheid van woningen.

De bijdrage die vanuit de beoogde Realisatiestimulans aan gemeenten wordt uitgekeerd is berekend op basis van de gemiddelde publieke tekorten in woningbouwprojecten in Nederland. Het uitgangspunt is daarom dat gemeenten in staat moeten zijn om publieke investeringen te doen met de bijdrage uit de Realisatiestimulans in het vooruitzicht, ook als de publieke opbrengsten uit grondverkoop of kostenverhaal niet volledig dekkend zijn. In enkele gevallen zal een gemeente een locatie moeten ontwikkelen waar de investeringen dermate hoog zijn, dat op geen enkele manier de bijdrage uit de realisatiestimulans de investeringen dekt. Bijvoorbeeld in het geval er (hinder)activiteiten uitgeplaatst moeten worden of als er sprake is van (ernstige) vervuiling. In zulke gevallen lopen de publieke kosten al snel op tot een niveau dat er sprake is van een significant publiek tekort. In dat geval kan een gemeente ook een beroep doen op de Woningbouwimpuls.

Het verstrekken van een bijdrage kan enkel als het financiële knelpunt dermate significant is dat er sprake is planuitstel of -afstel of bijstelling van het woningbouwprogramma. Conform de woontopafpraak⁷ wordt er een gelimiteerde lijst aan activiteiten opgenomen waarvoor projecten in aanmerking komen, namelijk:

- (1) de realisatie van de toerekenbare infrastructurele ontsluiting,
- (2) de verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
- (3) bodemsanering in een afgebakend projectgebied; en
- (4) uitplaatsing van activiteiten die de realisatie van woningen beperken of belemmeren.⁸

De rijksbijdrage blijft gekoppeld aan het te verwachten tekort op het plan. Dat betekent dus dat er sprake moet zijn van een van de vier maatregelen, maar dat (daarna) alle voor de woningbouw noodzakelijke en toerekenbare investeringen opgevoerd mogen worden.

2.2 Aanpassing aanvraagvereisten; omschrijving van het project en grondexploitatie

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls moeten gemeenten inzicht geven in de financiën van het betreffende project. Een marktconform en realistisch tekort is een belangrijke grondslag voor het verstrekken van een bijdrage. Het publieke tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit volgt dienen gemeenten te onderbouwen aan de hand van een grondexploitatie. De grondexploitatie is de financiële boekhouding van een gebiedsontwikkeling. Het is de financiële vertaling van ruimtelijk beleid naar een specifieke locatie. Een grondexploitatie is een specifieke begroting die de grondkosten en grondopbrengsten van een gebiedsontwikkeling in beeld brengt. Met de grondexploitatie geeft de gemeente inzicht in de financiële haalbaarheid, de marktconformiteit en realiteit van de gevraagde bijdrage. Omdat de Woningbouwimpuls als knelpuntspot fungeert en alleen ingezet kan worden als er geen andere manier is om het project financieel haalbaar te maken, dient in de projectaanvraag rekening gehouden te worden met de verwachte bijdrage uit de realisatiestimulans. Het opvoeren van de realisatiestimulans in de projectbegroting bij de aanvraag is nadrukkelijk niet bedoeld als (gedeeltelijke) vervanging voor het kostenverhaal of anderszins een vervanging van een bijdrage aan een private partij in het project. Dan is sprake van staatssteun. Het dient alleen

⁶ Deze lijst was voorheen opgenomen in het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Dit is met het Besluit van 8 oktober 2025 tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning (Stb 2025, 306) gedelegeerd naar de regeling.

⁷ Afspraken Woontop 2024

⁸ Het gaat hier om allerlei hindergevendende factoren die de realisatie van woningen beperken of belemmeren. Bijvoorbeeld om het uitplaatsen van bedrijven met een milieucirkel, maatregelen om de beperking van een spuitzone te verminderen of geluidsreducerende maatregelen (weg, spoor of luchtvaartgeluid).

ter onderbouwing dat een aanvullende bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls noodzakelijk is om het project financieel haalbaar te maken.

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

2.3 Weigeringsgrondslag; van regio's naar provincies

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt over de aanvragen om een specifieke uitkering geadviseerd door de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls. De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft vervolgens drie mogelijkheden om af te wijken van het advies van de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls. Een daarvan is als toekenning overeenkomstig het advies leidt tot een (onacceptabele) onevenwichtige spreiding over Nederland. Er is sprake van een onevenwichtige regionale spreiding als de totale omvang van specifieke uitkeringen die zijn toegekend aan een regio te veel uit te pas loopt met de woningbouwopgave van deze regio. Hiervoor wordt de spreiding gemeten op basis van toegekende middelen per landsdeel (noord, zuid, oost, zuidwest, noordwest). Op basis van deze indeling lijkt de spreiding over regio's redelijk evenwichtig, maar in bijvoorbeeld Zeeland is maar één project toegekend. Hoewel het geen doel van is om de schaarse middelen evenredig over Nederland te verdelen, kan de minister wel de spreiding van middelen meewegen in het besluit om een project toe te kennen. Dit kan op het moment dat er te weinig middelen zijn om alle projecten toe te kennen waarover de toetsingscommissie positief heeft geadviseerd. Indien een projectaanvraag vanwege budgettaire redenen wordt afgewezen, kan de minister ten behoeve van een evenwichtige(re) spreiding ervoor kiezen dat project toe te kennen in plaats van een project dat hoger in de ranking staat. Om beter naar voren te laten komen hoe de spreiding over Nederland is verdeeld wordt voor de spreiding voortaan gekeken naar de spreiding van de middelen over de provincies in plaats van de landsdelen.

2.4 Beoordelingskader

Een onafhankelijke toetsingscommissie Woningbouwimpuls adviseert de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op basis van de beoordeling van de beoordelingscriteria uit het beoordelingskader. Het beoordelingskader bestaat uit vier criteria, waarvan er drie door de commissie worden beoordeeld. Het vierde criterium betreft de urgentiescore, en is een objectieve score die wordt bepaald op basis van de woningbouwopgave in een functioneel woningmarkt gebied. De vier beoordelingscriteria die de toetsingscommissie beoordeelt bestaan op hun beurt uit verschillende subcriteria. Elk subcriterium omvat weer diverse indicatoren die de toetsingscommissie gebruikt om een projectaanvraag te beoordelen. De informatiebehoefte om alle indicatoren te beoordelen leidt tot bestuurlijke lasten bij gemeenten.

In aanloop naar de zevende tranche Woningbouwimpuls, van 15 september tot en met 8 oktober 2025, is het beoordelingskader al versimpeld met de 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 vereenvoudigen van het beoordelingskader (bijlage 1) (Stcrt 2025, 23040). Met die versimpeling wordt de aanvraagprocedure vereenvoudigd en worden de administratieve lasten beperkt. In aanvulling op die wijziging is er een extra criterium bij gekomen dat met deze regeling wordt toegevoegd, zijnde de prijs per vierkante meter bij bedrijfsverplaatsingen.

Wanneer economisch gezonde bedrijven of bedrijven die gevestigd zijn op een locatie met unieke kenmerken die moeten worden uitgeplaatst kunnen de transactiekosten fors oplopen. Denk bijvoorbeeld aan locaties met milieugebruiksruimte of watergebonden terreinen. Verouderde of verlaten terreinen zijn beduidend minder duur om aan te kopen voor een transformatie. Op basis van praktijkbenchmarks kan een grenswaarde indicatief gesteld worden op ca. 1.300–1.400 p/m² kavel (excl. BTW) aan maximale kosten. Deze, te indexerende, grenswaarde wordt als een doelmatigheidstoets ingezet op situaties tot waar rijkssubsidies als cofinanciering worden ingezet. Bij het beoordelen van de efficiëntie wordt een *doelmatigheidstoets* uitgevoerd die beoogt te voorkomen dat de Woningbouwimpuls ongewild bijdraagt aan het verplaatsen van vitale en/of kritische bedrijven. Bij een verwerving van meer dan € 1.300 per m² wordt met het Ministerie van Economische Zaken afgestemd of de verwerving nodig, wenselijk en doelmatig is.

Een andere oorzaak voor de bestuurlijke lasten is de onregelmatigheid waarmee de aanvraagloketten thans worden opgesteld. Die onregelmatigheid als gevolg van gemaakte keuzes om een aanvraagtijdvak op een bepaald moment open te stellen is voor de uitvoering suboptimaal gebleken. Het gevolg is dat de druk en werklast voor gemeenten toeneemt. Dat is niet alleen onredelijk, maar heeft ook effect

op de kwaliteit van de aanvragen en daarmee de kansrijkheid op een positief advies van de onafhankelijke toetsingscommissie. In de regeling wordt uitgegaan van een minimale voorbereidingstijd van zes weken. Maar die termijn is relatief kort om de benodigde informatie op orde te krijgen. Dit hangt vooral samen met de vereisten rondom de onderbouwing van het publieke tekort. Hiervoor moeten gemeenten inzicht geven in de boeken conform een veralgemeniseerde grondexploitatie, die op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland beschikbaar wordt gesteld. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid wordt de beoordeling van de noodzaak van de bijdrage niet herzien en ook de wijze waarop gemeenten inzicht moeten geven in grondexploitatie verandert niet. Er is gekozen om vast te houden aan een systeem dat na vijf jaar steeds meer gewoongood begint te worden en bovendien aansluit op bestaande wet- en regelgeving. Wel gaat het Rijk bij het openstellen van de een nieuw aanvraagloket meer rust en regelmaat inbouwen. Nu de middelen langjarig (t/m 2029) op de begroting staan, is dat ook mogelijk. De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening streeft ernaar elk voorjaar een aanvraagloket open te stellen. Gemeenten kunnen dus al voorbereidingen treffen zonder dat een loket formeel is aangekondigd. Bovendien geeft een aanvraagloket in het voorjaar ook de mogelijkheid om bij onderuitputting in het najaar een extra aanvraagloket te openen om de beschikbare middelen in het betreffende jaar uit te kunnen keren.

3. Verhouding tot nationale regelgeving

Deze regeling betreft de nadere uitwerking van het Besluit van 8 oktober 2025 tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning (Stb 2025, 306). Met voornoemd besluit worden de regels inzake de activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt (voorheen artikel 2 van het Besluit) gedelegeerd naar deze regeling. Zie hierover de toelichting in paragraaf 2.1 van het algemeen deel van deze toelichting.

4. Regeldruk

De beoogde wijziging heeft invloed op gemeenten, marktpartijen en alle overige partijen betrokken bij woningbouwprojecten en de aanvraag. Indirect heeft de maatschappij belang bij de beoogde wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls omdat de gelden worden gebruikt om de nodige randvoorwaarden voor woningbouwprojecten te realiseren en daarmee bij te dragen aan de woningbouwproductie van Nederland. Deze partijen ervaren geen wijziging in administratieve lasten en nalevingskosten. De bestuurlijke lasten die gemeenten ervaren houden verband met de (a) aanvraagprocedure waarbij gemeenten een projectbeschrijving, een businesscase en de bijbehorende onderbouwing moeten aanleveren en/of (b) de jaarlijkse verantwoording via de SiSa-systematiek (Single info, Single audit) die gemeenten na toekenning verplicht moeten aanleveren. Het ministerie heeft samen met Twynstra Gudde en enkele medeoverheden verkent hoe de lasten te verlagen. Dit heeft geleid tot een aantal aanbevelingen om de druk te verminderen, zoals meer regelmaat bij het openstellen van aanvraagloketten. Ook wordt geadviseerd om meer duidelijkheid te creëren omtrent het detailniveau van het aanvraag-dossier en de onderbouwing van kosten en opbrengstenposten en de focus van de SiSa-verantwoording te verschuiven van de maatregelen naar het aantal (betaalbare) woningen, planning en eindsaldo. Deze aanbevelingen worden opgepakt.

Een andere mogelijke verlichting van bestuurlijke lasten voor gemeenten is het verminderen van de informatie uitvraag. Hierin is al een stap gezet door het beoordelingskader te vereenvoudigen en minder informatie op te vragen. De onderdelen in het beoordelingskader die resteren hebben betrekking op zaken die gemeenten sowieso beschikbaar moeten (gaan) hebben, zoals een grondexploitatie, kostenverhaalsberekeningen, ramingen of andere inschattingen van kosten en opbrengsten. Datzelfde geldt voor een (uitvoerings)planning richting startbouw. De informatie die gevraagd wordt zou beschikbaar moeten zijn voor een project dat zich kwalificeert om binnen drie jaar te kunnen starten met bouwen. De enige versimpeling die dan nog mogelijk is, is om niet te werken met uniforme en gestandaardiseerde formats. Maar deze formats zijn juist nodig om projecten op zorgvuldige, transparante en gelijke wijze worden beoordeeld.

Voor partijen die indirect betrokken zijn is de regeldruk beperkt. De regeling vereist geen betrokkenheid van andere partijen. Dat is juist een veelgehoorde opmerking vanuit die partijen, dat hun betrokkenheid bij projectaanvragen wordt gemist. Daarom kunnen gemeenten wel steunverklaringen aanleveren waaruit blijkt dat de betrokken partijen de uitgangspunten van het project herkennen. En in sommige gevallen zijn partijen intensiever betrokken bij afstemming en opstellen van de projectaanvraag. Maar die betrokkenheid vergroot juist de realiteit en haalbaarheid van het project en sluit ook aan op de behoefte van de partijen.

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. De wijziging van het voornoemde besluit tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 waarin de inhoudelijke keuzes worden gemaakt die in deze regeling nader worden uitgewerkt is wel geconsulteerd. Zie daarover paragraaf 8 bij de toelichting van dat besluit.

Wel zijn de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Interprovinciaal Overleg (IPO) geconsulteerd. Dit heeft geleid tot enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen van de toelichting bij deze regeling.

6. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2026. Hiermee wordt afgeweken het vereiste van een minimuminvoeringstermijn van drie maanden.

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 inwerkingtreding het Besluit van 8 oktober 2025 tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning (Stb 2025, 306).

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