



Ministerie van Volkshuisvesting en  
Ruimtelijke Ordening

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20017  
2500 EA Den Haag

**DG Openbaar Bestuur &  
Democr Rechtsstaat**  
DGOBDR-CZW-Wetgev.  
Wonen & Leefomgeving

Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Onze referentie**  
2025-0000603367

**Bijlage(n)**  
4

Datum 30 oktober 2025  
Betreft Nahang Wijziging Besluit Woningbouwimpuls 2020

Hierbij bied ik u aan het besluit van 8 oktober 2025 houdende wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning.

De voorlegging geschiedt in het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure (artikel 83 Woningwet). De inwerkingtreding van het besluit is voorzien op 1 januari 2026. Voor de inhoud van het besluit verwijs ik u naar de nota van toelichting bij het besluit.

Een gelijklopende brief heb ik heden gezonden aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

M.C.G. Keijzer

**Besluit van                      tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz.  
enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 2025-0000 ; , nr.

Gelet op artikel 81, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van \_\_\_\_\_, No. \_\_\_\_\_);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van  
 , nr. 2025 -0000:

Hebben goedgevonden en verstaan:

## ARTIKEL 1

Het **Besluit Woningbouwimpuls 2020** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De aanduidingen a tot en met f komen te vervallen en de begripsbepalingen worden op alfabetische volgorde gerangschikt.
2. De begripsbepaling "afgebakend projectgebied" vervalt.
3. Onderdelen 2° en 3° van de begripsbepaling "betaalbare woning" komen als volgt te luiden:

2° huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste:

i. het bedrag als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; of

ii. de onder i. bedoelde maximale huurprijsgrens vermeerderd met 10%, voor zover de bouw van de woning, of de verbouw van het gebouw of gedeelte daarvan met een andere gebruiksfunctie dan een woonfunctie naar een gebouw met een woonfunctie voor 1 januari 2028 is gestart, de woning na 1 juli 2024 voor het eerst in gebruik is genomen en minder dan twintig jaren zijn verstreken sinds de ingebruikname van de woning; of

3° betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014;

4. De begripsbepaling van Onze Minister komt te luiden:

*Onze Minister:* Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

B

Artikel 2 komt te luiden:

## Artikel 2. Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

1. Onze Minister kan op aanvraag van een college een specifieke uitkering verstrekken aan de gemeente voor bijdragen in projecten die:
  - a. Het realiseren of het versnellen van de bouw van een substantieel aantal betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben;
  - b. Nog niet in de uitvoerende fase zijn;
  - c. Binnen afzienbare tijd opgestart kunnen worden; en
  - d. Door de bij het project betrokken partijen zelf van een substantiële financiële bijdrage worden voorzien.

2. De aangevraagde uitkering bedraagt ten hoogste het aantoonbare financiële tekort van een gemeente op de voor het project noodzakelijke publieke investeringen verminderd met bijdragen als bedoeld in het eerste lid, onder d, en publieke opbrengsten verbonden aan het project.
3. Bij ministeriële Regeling kunnen nadere regels worden gesteld over de toepassing van het eerste en tweede lid.

C

In artikel 3 komen onder vernummering van het tweede tot het eerste lid en het vierde tot het tweede lid het eerste en derde lid te vervallen.

D

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt de tweede volzin.
2. Onder vernummering van de leden 3 tot en met 5 tot 2 tot en met 4 komt het tweede lid te vervallen.

E

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 4, derde lid" vervangen door "artikel 4, tweede lid" en wordt "artikel 4, vijfde lid" vervangen door "artikel 4, vijfde lid".
2. In het tweede lid komen te vervallen "de volgende" en onder vervanging van de dubbele punt door een punt na "bepaald" de opsomming.
3. In het derde lid wordt "toepassing, de weging, de vereiste score per criterium en de vereiste totaalscore van de weging van de criteria, genoemd in het tweede lid, onder 1° tot en met 4°" vervangen door: "de gezamenlijke weging, bedoeld in het tweede lid".

F

In het eerste lid, onderdeel c, en het derde lid, onderdeel a, van artikel 6 wordt "artikel 3, tweede of derde lid," vervangen door "artikel 3, eerste lid,".

G

In artikel 7, derde lid, wordt "artikel 4, eerste of tweede lid," vervangen door "artikel 4, eerste lid," en na "bedoelde aanvraagtijsvak" wordt ingevoegd "welke termijn de commissie, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan Onze Minister binnen die termijn, eenmalig kan verlengen met een door de commissie daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken".

H

In artikel 8, tweede lid, wordt "artikel 4, derde lid," vervangen door "artikel 4, tweede lid,"

I

Artikel 11 komt te luiden:

### **Artikel 11. Overgangsrecht**

De aanvraag wordt behandeld onder het recht zoals dat luidde ten tijde van het aanvraagtijsvak als bedoeld in artikel 4, eerste lid, waarbinnen die aanvraag is gedaan.

II

Aan het **Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de**

**woonomgeving (Stb. 2022, 452)** wordt na artikel 5 een artikel toegevoegd, luidende:

**Artikel 6. Citeertitel**

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit specifieke uitkeringen volkshuisvesting

III

Dit Besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Lasten en bevelen dat dit Besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Mona Keijzer

## NOTA VAN TOELICHTING

### I. ALGEMEEN

#### 1. Inleiding

In het regeerprogramma (2024)<sup>1</sup> heeft het kabinet het terugdringen van het woningtekort als topprioriteit benoemd en een maatregelenpakket aangekondigd om verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken. Dit wordt uitgewerkt in wet- en regelgeving en in bestuurlijke afspraken, zoals het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, de Woondeals en de Nationale Prestatieafspraken. Al deze onderdelen vormen een stevige basis om samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties te werken aan de gezamenlijke opgave om de woningbouwproductie langjarig hoog te houden, zodat het tekort wordt aangepakt.

In andere wet- en regelgeving opgenomen en op te nemen instrumenten en bestuurlijke afspraken alleen zijn niet altijd voldoende om starters en gezinnen snel aan een betaalbare woning te helpen. De financiële uitdagingen om voldoende woningen te bouwen zijn namelijk groot. Dat geldt voor alle partijen op de woningmarkt, van gemeente tot ontwikkelaar, en van woningcorporatie tot bouwer, als ook voor het Rijk. Grond is schaars en de kosten van gebiedsontwikkeling zijn vaak hoog. Externe factoren hebben bouwontwikkelingen de recente periode fors duurder gemaakt. Hoewel ook de opbrengsten zijn gestegen, is dat niet in dezelfde mate gebeurd als de kostenstijging. In de gevallen waarin een gemeente het financiële kader niet sluitend krijgt, dreigt uit- of afstel van het woningbouwproject.

Het doel van het kabinet is dat er 100.000 woningen per jaar worden gebouwd, waarvan tweederde betaalbaar is met daarin 30% sociale huur. Daarvoor heeft het kabinet € 5 miljard vrijgemaakt in de periode t/m 2029. Het Rijk voorziet medeoverheden onder meer in financiële ondersteuning om plannen voor de realisatie van betaalbare woningen financieel haalbaar te maken. De financiële inzet van het Rijk verloopt primair met een algemene bijdrage voor de woningbouwopgave met de voorgenomen introductie van de Realisatiestimulans. Maar het realiseren van tweederde betaalbare woningen kan op sommige locaties ertoe leiden dat, ondanks inzet van alle partijen, plannen een financieel tekort kennen. Veelal mede als gevolg van specifieke eisen en locatie gebonden beperkingen. Voor die locaties wordt de Woningbouwimpuls in aangepaste vorm voortgezet. Het kabinet heeft daarvoor 530 miljoen euro vrijgemaakt, als onderdeel van de eerdergenoemde € 5 miljard.

#### *Aanpassing Besluit Woningbouwimpuls*

De Woningbouwimpuls is een bestaande specifieke uitkering die met een aantal wijzigingen wordt voortgezet. De wijziging is nodig omdat, naast het voortzetten van de Woningbouwimpuls, een nieuwe reguliere woningbouwbijdrage wordt geïntroduceerd via de beoogde Realisatiestimulans. Met de introductie van de beoogde Realisatiestimulans dient de Woningbouwimpuls op onderdelen te worden aangepast. De beoogde Realisatiestimulans is een voorspelbare bijdrage per gemeente, gebaseerd op het aantal woningen waarvan de realisatie in dat jaar is gestart. Het doel van de beoogde Realisatiestimulans is om bij te dragen aan de woningbouwopgave door gemeenten een financiële impuls te geven om woningen in het betaalbare segment te realiseren. De wijzigingen van de Wbi zien op de actualisatie van de begripsbepalingen van middenhuur en betaalbare koop en de uitwerking van de aanvraagcriteria en het beoordelingskader worden verplaatst naar de Regeling Wbi. Deze worden bij de wijziging van de Regeling aangescherpt.

Er zijn locaties waar grote investeringen gedaan moeten worden om de locatie geschikt of beschikbaar te maken. 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 de verwachte bijdrage uit subsidies zoals een mogelijke Realisatiestimulans 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

---

<sup>1</sup> [Regeerprogramma kabinet-Schoof](#)

is om de woningbouw te versnellen en het aanbod van betaalbare woningen te vergroten door randvoorwaardelijke maatregelen voor woningbouw te ondersteunen.

## *2. Hoofdpijnen van het voorstel*

Om de Woningbouwimpuls effectief in te zetten is een wijziging van het huidige instrument noodzakelijk. De wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls (hierna: Besluit) is tweeledig.

Ten eerste wordt het Besluit inhoudelijk gewijzigd. Zo wordt in het Besluit het begrip 'middenhuur' aangepast overeenkomstig de definitie uit de Wet betaalbare huur<sup>2</sup> en voor het begrip betaalbare koopwoning wordt voortaan verwezen naar de Huisvestingswet 2014. Daarmee wordt duidelijkheid en uniformiteit verschaft aan alle betrokken partijen in de woningmarkt met betrekking tot de huur- en koopprijsgrenzen. Daarnaast wordt verduidelijkt dat een aanvraag ten minste bestaat uit een toelichting inclusief grondexploitatie, in plaats van een haalbaarheidsstudie. 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.

Om de Woningbouwimpuls voort te zetten is het Besluit zo gewijzigd dat middelen ingezet worden voor het oplossen van grotere knelpunten waarvoor de verwachte bijdrage uit subsidies zoals een mogelijke Realisatiestimulans niet voldoende is. Door de komst van de beoogde Realisatiestimulans zullen er voor minder projecten een Woningbouwimpuls-aanvraag nodig zijn, doordat voor projecten vaak de Realisatiestimulans voldoende is. Voor projecten met complexere opgaven, blijft de Woningbouwimpuls bestaan. Hiervoor zijn de selectiecriteria van artikel 2 en 4 aangescherpt, zodat projecten alleen in aanmerking kunnen komen als de noodzaak tot een rijksbijdrage aantoonbaar is. Verder is het beoordelingskader in artikel 5 aangescherpt, om onnodige administratieve lasten te voorkomen. Dit komt overeen met de aanbevelingen uit het Interdepartementale Beleidsonderzoek Woningbouw en Grond, Op grond kun je bouwen.<sup>3</sup>

Ten tweede zijn onderdelen uit het Besluit verplaatst naar de Regeling Woningbouwimpuls (hierna: Regeling). Dit betreft onder andere de uitgewerkte selectiecriteria (artikel 2 en 4) en de gezamenlijke weging (artikel 5) van het beoordelingskader. Dit komt deels door voortschrijdend inzicht en deels is het om het instrument toekomstbestendig te maken. Nieuwe inzichten om het instrument doelgerichter, doelmatiger en rechtvaardiger in te zetten zijn met een wijziging van de Regeling sneller te implementeren en zo kan beter worden ingespeeld op de snel veranderende woningmarkt ook in verband met andere maatregelen die de regering op dit moment neemt om de evenwichtige verdeling van betaalbare woningen in de woningvoorraad te vergroten.

### *Woningbouwimpuls als knelpuntenpot*

Randvoorwaardelijk voor het verstrekken van een specifieke uitkering is dat voor de bouw van betaalbare woningen bepaalde publieke maatregelen genomen worden door de gemeente die leiden tot een publiek tekort voor de gemeente. Met de focus op projecten met een publiek tekort wordt voorkomen dat bijdragen terechtkomen bij projecten die dit niet nodig hebben. In een zorgvuldig proces, ondersteund door een ambtelijk secretariaat en een pool van analisten, beoordeelt een onafhankelijke toetsingscommissie of de bijdrage marktconform, realistisch is en zorgt voor een versnellings- of realisatie effect. Door de Woningbouwimpuls te richten op publieke onderdelen wordt voorkomen dat de winsten van ontwikkelaars vergroot worden ten koste van de publieke partijen die bij de ontwikkeling betrokken zijn.

### *Woningbouwimpuls in relatie tot de beoogde Realisatiestimulans*

Welke publieke maatregelen dit zijn hangt af van de specifieke locatie van een woningbouwproject of van de gemeentelijke voorwaarden die worden gesteld op het gebied van bouwen en betaalbaarheid en hoe de bijdrage uit de verwachte subsidies zoals een mogelijke Realisatiestimulans wordt ingezet. Gemiddeld ontvangt een gemeente ca. €7.000 per betaalbare woning uit de beoogde Realisatiestimulans. Dit bedrag ligt lager dan de gemiddelde gevraagde bijdrage uit de Woningbouwimpuls, waaruit in de periode tussen 2020-2025 gemiddeld ca. €9.000 per betaalbare woning is bijgedragen. Het is logischerwijs te verwachten dat er locaties zijn die

<sup>2</sup> Zie ook Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 3, paragraaf 3.1.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2023-2024, 32 847, nummer 1198.

ondanks de inzet van de beoogde Realisatiestimulans nog een tekort resteert. De verwachting is wel dat dit alleen de locaties zijn waar een significante maatregel noodzakelijk is om een locatie geschikt of beschikbaar te krijgen.

De bijdrage die vanuit de beoogde Realisatiestimulans aan gemeenten wordt uitgekeerd is berekend om de gemiddelde publieke tekorten in woningbouwprojecten in Nederland te dekken. Het uitgangspunt is daarom dat gemeenten met de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans (in het vooruitzicht), in staat moet stellen om publieke investeringen te doen om woningbouw mogelijk te maken, ook als de publieke opbrengsten uit grondverkoop of kostenverhaal niet volledig dekkend zijn.

In enkele gevallen zal een gemeente een locatie moeten ontwikkelen waar de investeringen dermate hoog zijn, dat op geen enkele manier de bijdrage uit de beoogde realisatiestimulans de investeringen dekt. Bijvoorbeeld in het geval 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 substantieel publiek tekort. In zulke gevallen kan een gemeente een beroep doen op de Woningbouwimpuls.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls moeten gemeenten inzicht geven in de financiën van het betreffende project. Een marktconform en realistisch tekort is een belangrijke grondslag voor het verstrekken van een bijdrage. Het publieke tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit volgt dienen gemeenten te onderbouwen aan de hand van een grondexploitatie, die inzicht geeft in alle noodzakelijke publieke kosten en opbrengsten. De verwachte bijdrage uit subsidies zoals een mogelijke realisatiestimulans kan een van de opbrengsten in de grondexploitatie zijn.

#### *Activiteiten waarvoor een bijdrage kan worden gevraagd*

Tot op heden heeft de Woningbouwimpuls bijgedragen aan kosten gerelateerd aan de toerekenbare investeringen voor infrastructuur, het verlagen van de stikstofdepositie, bodemsanering, uitplaatsing van hinder gevende bedrijvigheid en openbare ruimte. Op de Woontop is aangekondigd dat de Woningbouwimpuls beschikbaar is voor projecten indien de volgende limitatieve lijst van activiteiten op aantoonbare wijze bijdragen aan en noodzakelijk zijn voor het versnellen of realiseren van de bouw van nieuwe woningen:

1. de infrastructurele ontsluiting;
2. verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
3. bodemsanering in een afgebakend projectgebied;
4. uitplaatsing van (bedrijfs)activiteiten ten behoeve van woningbouw.

Deze limitatieve lijst aan activiteiten wordt verplaatst naar het niveau van de Regeling ter uitwerking van dit Besluit. Deze lijst wordt alleen gewijzigd als daar directe noodzaak toe is, bijvoorbeeld als uit evaluaties blijkt dat de maatregelen niet toereikend zijn of anderszins een negatief effect op de doelmatigheid of doelbereik hebben.

Ten opzichte van de huidige Woningbouwimpuls zou het dan niet langer meer mogelijk zijn om een bijdrage te vragen voor een tekort dat enkel ontstaat vanwege investeringen in de openbare ruimte. Dit is voorgesteld, omdat het uitgangspunt is dat gemeenten met de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans (in het vooruitzicht), in staat moet zijn om publieke investeringen te doen om woningbouw mogelijk te maken, tenzij de investeringen dermate hoog zijn. Kosten in relatie tot de openbare ruimte zijn in het verleden nooit een zelfstandige reden geweest voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls van meer dan 7.000 per woning, maar hingen samen met kosten in relatie tot o.a. saneren of uitplaatsen. Met de verplaatsing van dit artikel naar de Regeling Woningbouwimpuls wordt de limitatieve lijst aan investeringen nader uitgewerkt in de Regeling.

#### *Aanpassingen van de selectiecriteria*

Er geldt een aantal randvoorwaarden waar een project aan moet voldoen voor een uitkering aan de gemeente voor activiteiten ten behoeve van dat project. De 530 miljoen die beschikbaar is voor de Woningbouwimpuls is snel besteed. Door aan de voorkant selectief te zijn, wordt geprobeerd het doelbereik te vergroten. De selectiecriteria worden met een delegatie overgeheveld naar de Regeling behorende bij dit Besluit. De huidige selectiecriteria zijn:

- de aanvraag gaat over een afgebakend projectgebied;
- in het project is er sprake van een minimale netto toevoeging van 200 woningen waarvan minimaal 50% betaalbaar is;

- de bouw van eerste woning wordt gestart binnen 3 jaar en de laatste binnen 10 jaar;
- het project heeft een financieel tekort op de publieke grondexploitatie, waarin de investeringen proportioneel zijn toegerekend; en
- de medeoverheden leveren minimaal 50% cofinanciering.

Op de Woontop zijn de volgende aanvullende selectiecriteria aangekondigd:

- Het betreffende project is noodzakelijk voor het behalen van de woningbouwambities uit de Woondeal; en
- De gemeente stuurt actief op het verkorten van de tijd tussen de planvorming en daadwerkelijke bouw van woningen in het project (haalbaarheid).

Op dit moment wordt onderzocht hoe exact invulling te geven aan de selectiecriteria die in de Woontop zijn aangekondigd. In de Wijzigingsregeling wordt verduidelijkt hoe de woontopafspraken een plek krijgen in het beoordelingskader.

#### *Vereenvoudiging van de beoordelingscriteria*

Het indienen van een aanvraag brengt de nodige administratieve lasten met zich mee. De toetsingscommissie beoordeelt de ingediende plannen op basis van het beoordelingskader (bijlage 1 bij de Regeling Woningbouwimpuls 2020) en moet voldoende informatie hebben om de onderliggende criteria, subcriteria en indicatoren te beoordelen. Dat betekent ook dat een vereenvoudiging van het beoordelingskader ervoor zorgt dat er minder informatiebehoefte is en daarmee de administratieve lasten worden verlaagd. Het beoordelingskader bestaat voortaan uit vier criteria, te weten:

1. Een marktconform en realistisch geraamd gevraagde bijdrage (open boeken);
2. Een haalbare planning;
3. Een efficiënte bijdrage (€/per woning);
4. Een aantoonbaar woningtekort in de regio.

De criteria omvatten nog enkele indicatoren, die nog niet precies duidelijk zijn. Momenteel wordt onderzoek uitgevoerd om de criteria verder te operationaliseren. Dit wordt nader uitgewerkt in de bij het Besluit horende Regeling.

#### *Vervolgproces van de uitwerking in de Regeling woningbouwimpuls*

Met het Besluit is gekozen om de kaders op hoofdlijnen in het Besluit op te nemen en deze nader uit te werken in een ministeriële Regeling. Daarnaast zijn in de Regeling enkele wijzigingen voorzien, gericht op (1) het type activiteiten waarvoor een bijdrage gevraagd kan worden, (2) de afbakening van het projectgebied, (3) de omvang van het aantal netto toe te voegen (betaalbare) woningen, (4) het verkorten van de tijd tussen planvorming en realisatie en (5) de indicatoren in het beoordelingskader. Een deel van deze voorgenomen wijzigingen zijn al mogelijk op het niveau van de ministeriële Regeling. Dit Besluit maakt het mogelijk om door middel van delegatie nadere uitwerking volledig in de ministeriële Regeling vorm te geven.

Om een Besluit te nemen over de voorgenomen wijzigingen die in een ministeriële Regeling zullen worden opgenomen, worden momenteel diverse onderzoeken uitgevoerd. Inzichten uit deze onderzoeken helpen om de juiste keuze te maken en de Woningbouwimpuls gericht in te zetten bij projecten waar een rijksbijdrage noodzakelijk is. Naar verwachting zal in de loop van het voorjaar een Besluit worden genomen en de Regeling ter consultatie worden voorgelegd. In de voorlopige Wijzigingsregeling Woningbouwimpuls is verder invulling gegeven aan het beoordelingskader.

### *3. Verhouding tot hoger en nationaal recht*

Dit Besluit betreft wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Bij de invoering van dat Besluit is de relatie met de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Financiële-verhoudingswet (Fvw) toegelicht. Kort samengevat is de beschikking op grond van dit Besluit een beschikking in de zin van de Awb en er staat dus rechtsbescherming tegen open voor de aanvragende gemeente.

Voorts is de financiële verhouding tussen Rijk en gemeenten geregeld in de Fvw. De (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering zijn opgenomen in artikel 17 van de Fvw. In het onderhavige geval is echter sprake van een reeds bestaande wettelijke grondslag in artikel 81, tweede lid, van de Woningwet, voor het verstrekken van financiële middelen voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving. Daarom is dit Besluit gebaseerd op de delegatiegrondslag in artikel 81, tweede lid, van de Woningwet.



Zoals toegelicht in de vorige paragraaf volgt op dit Besluit op onderdelen nog een wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf *Vervolgproces van de uitwerking in de Regeling woningbouwimpuls*. De gewijzigde Regeling zal gelijktijdig met het gewijzigde Besluit in werking treden.

#### *4. Gevolgen*

De beoogde wijziging heeft invloed op gemeenten, marktpartijen en alle overige partijen betrokken bij woningbouwprojecten en de subsidieaanvraag. Indirect heeft de maatschappij belang bij de beoogde wijziging van de Woningbouwimpuls omdat de gelden worden gebruikt om de nodige randvoorwaarden voor woningbouwprojecten te realiseren en daarmee bij te dragen aan de woningbouwproductie van Nederland. Omdat de wijziging direct gevolgen heeft voor gemeenten zijn zij actief betrokken bij de wijzigingen van de Woningbouwimpuls.

#### *5. Financiële gevolgen*

Onderzoeksbureau Rebel heeft een analyse<sup>4</sup> gemaakt van het aantal woningen dat vanaf 2025 te maken heeft met een publiek tekort en een inschatting gemaakt van de omvang van dit tekort. Op basis van die gegevens is een inschatting gemaakt van het doelbereik van de instrumenten. Daaruit blijkt dat de beoogde Realisatiestimulans naar verwachting bijdraagt aan het oplossen van het tekort van 360.000 woningen. De verwachting is dat 50.000 woningen met een publiek tekort resteren, die in aanmerking zouden komen voor de Woningbouwimpuls.

Dat betekent dus dat minder projecten dan voorheen in aanmerking komen voor een Woningbouwimpuls-bijdrage (ca. 1,3 mld. euro verdeeld over ~ 230.000 woningen in 6 tranches). Met de gewijzigde Woningbouwimpuls worden de financiële middelen effectiever aan knelpunten in gebiedsontwikkeling besteed, wat er voor zorgt dat de meest complexe woningbouwprojecten binnen gemeenten gerealiseerd kunnen worden. Deze aanscherping past bij de verwachting dat er minder projecten in aanmerking komen voor de Woningbouwimpuls. Door de drempel voor een Woningbouwimpuls-bijdrage te verhogen, komen alleen projecten in aanmerking die een significant tekort hebben door een fysieke maatregel die noodzakelijk is om de locatie geschikt en/of beschikbaar te maken.

#### *7. Administratieve lasten*

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies omdat hetgeen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

#### *8. Consultatie*

Bij het ontwerp van het Wijzigingsbesluit is er geen formele interbestuurlijke consultatie georganiseerd. Het ontwerp van het Wijzigingsbesluit is via een openbare internetconsultatie geconsulteerd in de periode van 21 maart tot 18 april 2025. Verschillende partijen hebben gereageerd op het Wijzigingsbesluit.

In onderstaande paragrafen worden de reacties met betrekking tot het Wijzigingsbesluit gebundeld per onderwerp behandeld. Een volledig consultatieverslag met de resultaten en bevindingen van de consultatie wordt op een later moment gepubliceerd.

#### *De suggestie om de definitie middenhuur aan te passen*

De suggestie om de middenhuurgrens voor zorgwoningen te verhogen inclusief de 35% toeslag conform het Besluit huurprijzen woonruimte, mits de woning zonder de 35% toeslag niet boven de gereguleerde middenhuurprijsgrens zou zijn uitgekomen, wordt niet doorgevoerd. Binnen de Woningbouwimpuls worden geen specifieke kwalitatieve eisen voor middenhuur gesteld. De Woningbouwimpuls bepaalt enkel de maximale prijsgrenzen, die gelijk worden gesteld aan de prijsgrens in de wet middenhuur.

Om de extra kosten voor zorgwoningen te dekken, zijn diverse stimuleringsregelingen opgezet, zoals de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SGZW) en de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen (SOO). Daarnaast is het uitgangspunt om via de beoogde

---

<sup>4</sup> [Onderzoeksrapport Rebel](#)

realisatiestimulans een extra opslag beschikbaar te stellen voor iedere zorggeschikte of geclusterde woning die wordt gerealiseerd. Er is in totaal 900 miljoen euro beschikbaar gesteld voor diverse opslagen. De verdeling van het budget voor zorggeschikte en geclusterde woningen wordt op een later moment nader uitgewerkt.

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

De suggestie heeft ertoe geleid dat de toelichting op onderdelen is aangescherpt. De bijdrage die vanuit de beoogde Realisatiestimulans aan gemeenten wordt uitgekeerd is berekend om de gemiddelde publieke tekorten in woningbouwprojecten in Nederland voor ongeveer 50% te dekken. Het uitgangspunt is daarom dat gemeenten met de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans (in het vooruitzicht), in staat moet stellen om publieke investeringen te doen om woningbouw mogelijk te maken, ook als de publieke opbrengsten uit grondverkoop of kostenverhaal niet volledig dekkend zijn.

In enkele gevallen zal een gemeente een locatie moeten ontwikkelen waar de investeringen dermate hoog zijn, dat op geen enkele manier de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans de investeringen dekt. Bijvoorbeeld in het geval dat er (hinder)activiteiten uitgeplaatst moeten worden of wanneer er sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging. In zulke gevallen kan een gemeente een beroep doen op de Woningbouwimpuls.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls moeten gemeenten inzicht geven in de financiën van het betreffende project. Een marktconform en realistisch tekort is een belangrijke grondslag voor het verstrekken van een bijdrage. Het publieke tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit volgt dienen gemeenten te onderbouwen aan de hand van een grondexploitatie, die inzicht geeft in alle noodzakelijke publieke kosten en opbrengsten. De ontvangen subsidie uit de beoogde realisatiestimulans dient ook ter dekking van publieke onrendabele toppen. De gemeente moet laten zien hoe de beoogde Realisatiestimulans bijdraagt aan de dekking van de publieke onrendabele top die wordt gesubsidieerd. Het resterende deel van de publieke onrendabele top kan voor 50% worden bekostigd uit de Woningbouwimpuls.

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

*De suggestie om te voorkomen dat de publieke bijdragen weglekken naar private winsten, bijvoorbeeld door een gerichte bijdrage aan de realisatie van sociale huurwoningen.*

Onlangs heeft het CPB een rapport gepubliceerd over de effecten van subsidies op woningbouw. In die studie merkt het CPB op wanneer door subsidies zoveel woningen beschikbaar komen dat de marktprijs van woningen daalt, het haalbaar maken van onrendabele projecten ten koste kan gaan van projecten die met een hogere marktprijs wél haalbaar waren. In deze gevallen kunnen subsidies verdringing veroorzaken; door het ene project te subsidiëren wordt het andere project onrendabel. Een ander mogelijk nadeel dat wordt benoemd is het weglekken van subsidies naar de prijs van de grond. Dit gebeurt volgens het CPB wanneer het gesubsidieerde bedrag groter is dan de onrendabele top.

Met de vormgeving van woningbouwsubsidies moet dus rekening gehouden worden met het risico dat middelen ongewenst weglekken. Dit doen wij door voorwaarden te stellen aan de projecten die gesubsidieerd worden. We maken afspraken met gemeenten over het aantal betaalbare woningen, en het langjarige behoud van die woningen. En controleren we of de gemeente wel de kosten verhaalt die de gemeente verplicht is om te verhalen. Daarnaast draagt de Woningbouwimpuls alleen bij aan projecten waar een aantoonbaar, marktconform en realistisch tekort wordt gepresenteerd. Door de subsidie te maximeren op 50% van dit tekort worden er geen te grote bijdrage gegeven. Bovendien wordt het project gedurende de uitvoering gemonitord en worden de publieke kosten en opbrengsten gevolgd. Bij afronding van het project wordt een eindafrekening opgemaakt waarin wordt beoordeeld of de subsidie rechtmatig is en of het voorschot definitief als subsidie wordt vastgesteld. Dit borgt dat gemeenten goede financiële voorwaarden blijven stellen.

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

De 50% cofinanciering is opgenomen in de Woningbouwimpuls omdat uit diverse onderzoeken is gebleken dat de middelen die voor de Woningbouwimpuls staan, samen met de cofinanciering toereikend zijn om de toerekenbare onrendabele toppen te dekken. Bovendien wordt met de 50% cofinanciering beoogd een goede spreiding van de middelen te realiseren.

Indien knelpunten optreden bij projecten, kunnen betrokken partijen op gebieds- en/of projectniveau met elkaar in gesprek op basis van het "open boekenprincipe". Hiermee wordt de suggestie niet overgenomen.

*De vraag hoe de mobiliteitsscan in de plannen van WBI projecten wordt meegenomen, en dan met name de effecten van de ingediende voorstellen op de bestaande (infra)netwerken.*

De scan heeft in eerdere tranches inzicht geboden in de noodzaak van de maatregelen die met de woningbouwimpuls zijn ondersteund. In de mobiliteitsscans is getoetst op projectniveau en op de bredere netwerkgevolgen. Hierbij zijn de volgende drie vragen getoetst: (1) Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de al aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken? (2) In hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (3) In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's? De wijze waarop de mobiliteitsscan in de plannen van WBI projecten wordt meegenomen wordt nader uitgewerkt in de Regeling Woningbouwimpuls.

*De suggestie om in artikel 1 lid 2 sub a 'woningen in een kwalitatief goede leefomgeving' te vervangen door 'woningen in een kwalitatief goede en bereikbare leefomgeving'.*

Een kwalitatief goede omgeving is ook een goed bereikbare omgeving. Hiermee wordt de suggestie niet overgenomen.

## **II. ARTIKELSGEWIJS**

### **ARTIKEL I**

#### *Onderdeel A*

Dit onderdeel actualiseert de begripsbepalingen van dit Besluit. Het betreft onder andere het vervallen van het begrip afgebakend projectgebied, dit komt terug in de gewijzigde onderliggende Regeling Woningbouwimpuls 2020. Daarnaast zijn de begrippen voor huurwoning voor middenhuur en betaalbare koopwoning aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en aanpassing van de definitie van deze laatste in de Huisvestingswet 2014. Tevens is de aanduiding van de minister geactualiseerd.

#### *Onderdeel B*

Dit onderdeel wijzigt artikel 2 van het Besluit waarin de voorwaarden zijn uitgewerkt waar projecten aan moeten voldaan om voor een specifieke uitkering op basis van dit Besluit in aanmerking te komen. Voor toelichting op de wijziging van deze voorwaarden wordt verwezen naar het algemeen deel van deze toelichting.

#### *Onderdeel C*

Dit onderdeel wijzigt artikel 3 van het Besluit dat ziet op het uitkeringsplafond. Het derde lid voorziet onder andere in een Regeling voor het aanvraagtijdvak voor de eerste openstelling van de Regeling en is uitgewerkt.

#### *Onderdeel D*

Dit onderdeel wijzigt artikel 4 van het Besluit dat ziet op de aanvraag voor een specifieke uitkering. Dit proces wordt vereenvoudigd. Het tweede lid zag op een voorziening voor het eerste aanvraagtijdvak van het Besluit ten tijde van inwerkingtreding van het Besluit in 2020 en is dus uitgewerkt en is daarom vervallen. De haalbaarheidsstudie met begroting als aanvraagvereiste in

het tweede lid is vervangen door een grondexploitatie. Voor een onderbouwing van deze keuze wordt verwezen naar paragraaf 2 van het algemeen deel van deze toelichting. Voorts is geregeld dat de minister de beslistermijn van 13 weken na het sluiten van het aanvraagtijsdvak, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de aanvrager, eenmalig kan verlengen met 4 weken om aan te sluiten bij de verlengde termijn voor advisering door de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls.

#### *Onderdeel E*

Dit onderdeel wijzigt artikel 5 van het Besluit waarin de rangschikking en weging van de aanvragen is geregeld. De criteria voor de weging van de rangschikking wordt verplaatst naar de Regeling en komen daarom hier te vervallen.

#### *Onderdelen F, G en H*

Deze onderdelen regelen dat de verwijzingen naar de in de voorgaande onderdelen aangepaste artikelen daarop zijn aangepast. Tevens is in onderdeel G geregeld dat de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls de termijn voor het uitbrengen van haar advies, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de minister, eenmalig kan verlengen met 4 weken omdat dit in de praktijk noodzakelijk blijkt.

#### *Onderdeel I*

Dit onderdeel regelt het overgangsrecht voor de aanvraag voor een specifieke uitkering, voor het geval er op het moment gelegen dicht bij de inwerkingtreding van dit Besluit een aanvraagtijsdvak wordt geopend. In dat geval worden de aanvragen afgedaan onder het recht zoals dat gold op het moment van het opstellen van het aanvraagtijsdvak.

#### **ARTIKEL II**

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (Stb. 2022, 452) te voorzien van een citeertitel.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Mona Keijzer



Aan de Koning

**DGOBDR**

Constitutionele Zaken en  
Wetgeving

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Onze referentie**  
2025-0000531793

Datum 6 oktober 2025  
Betreft Nader rapport inzake het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur, houdende wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw Kabinet van 11 juni 2025, nr. 2025001279, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 20 augustus 2025, nr. No. W04.25.00136/I, bied ik U hierbij aan.

De tekst van het advies treft u hieronder aan, voorzien van mijn reactie.

*Bij Kabinetsmissive van 10 juni 2025, no.2025001279, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning, met nota van toelichting.*

*Het ontwerpbesluit strekt ertoe het Besluit Woningbouwimpuls 2020 te wijzigen vanwege de actualisering van bepaalde begrippen, de subdelegatie van enkele onderwerpen en het verhogen van de drempel om in aanmerking te komen voor de woningbouwimpuls.*

*De Afdeling advisering van de Raad van State maakt een opmerking over het niveau van regelgeving waarop de selectiecriteria en het beoordelingskader worden vastgesteld. In verband daarmee is aanpassing wenselijk van het ontwerpbesluit.*

1. Achtergrond en inhoud

Het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (hierna: BWi) voorziet in de grondslag voor specifieke uitkeringen aan gemeenten ten behoeve van de financiële ondersteuning van de bouw van betaalbare woningen. Sinds 2020 is in zes rondes ruim € 1,2 miljard verstrekt aan 215 projecten, waarmee de bouw van ruim 230.000 woningen is ondersteund.<sup>1</sup> Het BWi is de afgelopen jaren meermaals gewijzigd en geïndexeerd.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1239.

BZK

Datum

Onze referentie  
2025-0000531793

*Aanleiding voor de onderhavige wijziging is de komst van een zogenoemde realisatiestimulans. Deze stimulans heeft als doel om gemeenten vanuit het Rijk te ondersteunen om betaalbare woningen te realiseren. Hiervoor is € 2,5 miljard beschikbaar.<sup>2</sup> De woningbouwimpuls wordt in gewijzigde vorm wel voortgezet, maar de bedoeling is dat deze alleen van toepassing zal zijn op noodzakelijke gebiedsontwikkelingen met zeer grote knelpunten, waarbij de realisatiestimulans niet toereikend is.<sup>3</sup>*

*Tegen deze achtergrond wordt met dit ontwerpbesluit het BWi gewijzigd. Hierbij worden enkele begripsbepalingen geactualiseerd en onder meer de aanvraagstukken verduidelijkt. Ook voorziet het besluit in het verplaatsen van onderdelen van het BWi naar de ministeriële regeling, waaronder de selectiecriteria (huidig artikel 2) en de beoordelingscriteria voor de rangschikking van aanvragen (huidig artikel 5).*

## *2. Niveau van regelgeving*

*Met het ontwerpbesluit worden meerdere normen uit het BWi geschrapt. Onder meer de selectiecriteria voor de woningbouwimpuls en het beoordelingskader voor de aanvragen worden voortaan in de onderliggende ministeriële regeling uitgewerkt. Hier is voor gekozen "deels door voortschrijdend inzicht en deels om het instrument toekomstbestendig te maken".<sup>4</sup>*

*De Afdeling merkt op dat de selectiecriteria en het beoordelingskader kernelementen zijn van het besluit, dat immers de voorwaarden regelt om voor het financiële instrument van de woningbouwimpuls in aanmerking te komen. Sinds de eerste woningbouwimpuls in 2020 zijn de selectiecriteria en het beoordelingskader voor de rangschikking van aanvragen ook in het BWi opgenomen.*

*In het algemeen geldt dat subdelegatie aan de minister slechts is aangewezen in geval van voorschriften van administratieve aard, uitwerking van de details van een regeling, voorschriften die dikwijls wijziging behoeven en voorschriften waarvan te voorzien is dat zij mogelijk met grote spoed moeten worden vastgesteld.<sup>5</sup> Daarvan is hier geen sprake.*

*In de toelichting wordt in het kader van de delegatiegrondslagen de suggestie gewekt dat de (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering op grond van artikel 17 van de Financiële-verhoudingswet hier*

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1344, p. 2. Verwacht wordt dat een gemeente gemiddeld ca. € 7000 per betaalbare woning kan ontvangen uit de beoogde realisatiestimulans. Ten tijde van het uitbrengen van dit advies is een ontwerp van de ministeriële regeling waarbij de realisatiestimulans wordt geïntroduceerd, in internetconsultatie gegeven.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1344, p. 2.

<sup>4</sup> Toelichting, paragraaf 2 (Hoofdpijnen van het voorstel). Daarbij wordt ook aangegeven: "Nieuwe inzichten om het instrument doelgerichter, doelmatiger en rechtvaardiger in te zetten zijn met een wijziging van de Regeling sneller te implementeren en zo kan beter worden ingespeeld op de snel veranderende woningmarkt ook in verband met andere maatregelen die de regering op dit moment neemt om de evenwichtige verdeling van betaalbare woningen in de woningvoorraad te vergroten."

<sup>5</sup> Aanwijzing 2.24 van de Aanwijzingen voor de regelgeving (toelaatbaarheid delegatie aan minister).

**BZK**

**Datum**

**Onze referentie**  
2025-0000531793

*niet gelden omdat de specifieke uitkering van de woningbouwimpuls wordt gebaseerd op artikel 81, tweede lid, van de Woningwet.<sup>6</sup>*

*De Afdeling merkt hierover op dat de Financiële-verhoudingswet als organieke wet de financiële verhoudingen reguleert tussen het Rijk en de medeoverheden.<sup>7</sup> Het gegeven dat de specifieke uitkering van de woningbouwimpuls een specifieke grondslag heeft, maakt niet dat de algemene voorschriften die de Financiële-verhoudingswet geeft ten aanzien van specifieke uitkeringen en het niveau waarop specifieke uitkeringen moeten worden geregeld, niet meer relevant zijn.<sup>8</sup> Deze dienen juist richtinggevend te zijn voor de invulling van de delegatieruimte die artikel 81, tweede lid, van de Woningwet de regelgever biedt.*

*Gelet op het voorgaande adviseert de Afdeling om de selectiecriteria voor de woningbouwimpuls en het beoordelingskader voor de aanvragen te (blijven) regelen in het BWi.*

*De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het ontwerpbesluit en adviseert daarmee rekening te houden voordat een besluit wordt genomen.*

De Afdeling advisering van de Raad van State merkt op dat de Financiële-verhoudingswet als organieke wet de financiële verhoudingen reguleert tussen het Rijk en de medeoverheden. Daarnaast merkt zij op dat het gegeven dat de Woningbouwimpuls een specifieke grondslag heeft in de Woningwet niet maakt dat de algemene voorschriften ten aanzien van specifieke uitkeringen en het niveau waarop deze moeten worden geregeld in de Financiële-verhoudingswet niet maakt dat deze niet meer relevant zouden zijn. Voor zover met het wijzigingsbesluit de indruk is gewekt dat dit wel is aangenomen moet worden vermeld dat hier geen sprake van is. Er is rekening gehouden met de algemene voorschriften ten aanzien van specifieke uitkeringen en het niveau waarop deze moeten worden geregeld.

De kaders voor het verstrekken van specifieke uitkeringen op grond van het Besluit Wbi (Woningbouwimpuls) blijven op hoofdlijnen staan in het besluit. Dit betreft dan onder andere de bijdragen in projecten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt (artikel 2, eerste lid) en het aantoonbare financiële tekort van een gemeente op de voor het project noodzakelijke publieke investeringen verminderd met publieke opbrengsten verbonden aan het project (artikel 2, tweede lid). Bij ministeriele regeling kunnen hier nadere regels over worden gesteld. Voorzien wordt dat hierin nader wordt uitgewerkt voor welke bijdragen in projecten een uitkering kan worden verstrekt (artikel 2, derde lid (oud)). Onderdeel a van het tweede lid van artikel 2 is overigens opgenomen in het eerste lid; dat het project moet zijn gericht op de bouw van een substantieel aantal

---

<sup>6</sup> Toelichting, paragraaf 3 (Verhouding tot hoger en nationaal recht).

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2016/17, 34568, nr. 3.

<sup>8</sup> Zie hierover uitgebreider het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 15 juni 2022 over het ontwerpbesluit houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (W04.22.00051/I).

**BZK**

**Datum**

**Onze referentie**  
2025-0000531793

betaalbare woningen. Welk percentage een substantieel aantal is, is thans al uitgewerkt op het niveau van de regeling.

Met de voorliggende wijziging wordt het noodzakelijk geachte abstractieniveau van het besluit en de concretere uitwerking daarvan in de regeling in lijn met elkaar gebracht. In het besluit worden de belangrijkste kaders bepaald om het doel te bereiken om meer en sneller betaalbare woningbouw te realiseren door publieke tekorten te dekken. In de regeling wordt verder invulling gegeven, om dit doel te bereiken. Op dit moment staan er tot 2029 middelen op de begroting van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, voorzien wordt dus dat de Wbi nog langere tijd wordt ingezet. Zo heeft is in het regeerprogramma onder andere de introductie van de Realisatiestimulans aangekondigd, welke impact heeft op de activiteiten waar de Woningbouwimpuls nu nog aan bijdraagt. Om middelen in dit licht snel en effectief in te kunnen zetten is het nodig om de nadere voorwaarden waaronder woningbouwactiviteiten kunnen worden gefinancierd uit te werken op het niveau van de regeling. In samenhang met de inhoudelijke instandhouding van het eerste lid in het voorgestelde nieuwe artikel 2 is de delegatie van het beoordelingskader proportioneel in het licht van de doelen van de regeling om een effectieve bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave. De gedelegeerde nadere regels worden naar aanleiding van een aantal onderzoeken die inzicht geven over hoe de Woningbouwimpuls zo gericht mogelijk kan worden ingezet en in passende samenwerking met de beoogde ontvangers uitgewerkt.

Voorts wordt is conform het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State het besluit zo aangepast dat de criteria voor de rangschikking van de aanvragen in artikel 5, tweede lid, geregeld blijven in het besluit.

Ik moge U hierbij het hierbij gevoegde ontwerpbesluit en de nota van toelichting doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer



No. W04.25.00136/I

's-Gravenhage, 20 augustus 2025

Bij Kabinetsmissive van 10 juni 2025, no.2025001279, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning, met nota van toelichting.

Het ontwerpbesluit strekt ertoe het Besluit Woningbouwimpuls 2020 te wijzigen vanwege de actualisering van bepaalde begrippen, de subdelegatie van enkele onderwerpen en het verhogen van de drempel om in aanmerking te komen voor de woningbouwimpuls.

De Afdeling advisering van de Raad van State maakt een opmerking over het niveau van regelgeving waarop de selectiecriteria en het beoordelingskader worden vastgesteld. In verband daarmee is aanpassing wenselijk van het ontwerpbesluit.

## 1. Achtergrond en inhoud

Het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (hierna: BWi) voorziet in de grondslag voor specifieke uitkeringen aan gemeenten ten behoeve van de financiële ondersteuning van de bouw van betaalbare woningen. Sinds 2020 is in zes rondes ruim € 1,2 miljard verstrekt aan 215 projecten, waarmee de bouw van ruim 230.000 woningen is ondersteund.<sup>1</sup> Het BWi is de afgelopen jaren meermaals gewijzigd en geïndexeerd.

Aanleiding voor de onderhavige wijziging is de komst van een zogenoemde realisatiestimulans. Deze stimulans heeft als doel om gemeenten vanuit het Rijk te ondersteunen om betaalbare woningen te realiseren. Hiervoor is € 2,5 miljard beschikbaar.<sup>2</sup> De woningbouwimpuls wordt in gewijzigde vorm wel voortgezet, maar de bedoeling is dat deze alleen van toepassing zal zijn op noodzakelijke gebiedsontwikkelingen met zeer grote knelpunten, waarbij de realisatiestimulans niet toereikend is.<sup>3</sup>

Tegen deze achtergrond wordt met dit ontwerpbesluit het BWi gewijzigd. Hierbij worden enkele begripsbepalingen geactualiseerd en onder meer de aanvraagstukken verduidelijkt. Ook voorziet het besluit in het verplaatsen van onderdelen van het BWi naar de ministeriële regeling, waaronder de selectiecriteria (huidig artikel 2) en de beoordelingscriteria voor de rangschikking van aanvragen (huidig artikel 5).

## 2. Niveau van regelgeving

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1239.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1344, p. 2. Verwacht wordt dat een gemeente gemiddeld ca. € 7000 per betaalbare woning kan ontvangen uit de beoogde realisatiestimulans. Ten tijde van het uitbrengen van dit advies is een ontwerp van de ministeriële regeling waarbij de realisatiestimulans wordt geïntroduceerd, in internetconsultatie gegeven.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1344, p. 2.

Met het ontwerpbesluit worden meerdere normen uit het BWi geschrapt. Onder meer de selectiecriteria voor de woningbouwimpuls en het beoordelingskader voor de aanvragen worden voortaan in de onderliggende ministeriële regeling uitgewerkt. Hier is voor gekozen “deels door voortschrijdend inzicht en deels om het instrument toekomstbestendig te maken”.<sup>4</sup>

De Afdeling merkt op dat de selectiecriteria en het beoordelingskader kernelementen zijn van het besluit, dat immers de voorwaarden regelt om voor het financiële instrument van de woningbouwimpuls in aanmerking te komen. Sinds de eerste woningbouwimpuls in 2020 zijn de selectiecriteria en het beoordelingskader voor de rangschikking van aanvragen ook in het BWi opgenomen.

In het algemeen geldt dat subdelegatie aan de minister slechts is aangewezen in geval van voorschriften van administratieve aard, uitwerking van de details van een regeling, voorschriften die dikwijls wijziging behoeven en voorschriften waarvan te voorzien is dat zij mogelijk met grote spoed moeten worden vastgesteld.<sup>5</sup> Daarvan is hier geen sprake.

In de toelichting wordt in het kader van de delegatiegrondslagen de suggestie gewekt dat de (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering op grond van artikel 17 van de Financiële-verhoudingswet hier niet gelden omdat de specifieke uitkering van de woningbouwimpuls wordt gebaseerd op artikel 81, tweede lid, van de Woningwet.<sup>6</sup>

De Afdeling merkt hierover op dat de Financiële-verhoudingswet als organieke wet de financiële verhoudingen reguleert tussen het Rijk en de medeoverheden.<sup>7</sup> Het gegeven dat de specifieke uitkering van de woningbouwimpuls een specifieke grondslag heeft, maakt niet dat de algemene voorschriften die de Financiële-verhoudingswet geeft ten aanzien van specifieke uitkeringen en het niveau waarop specifieke uitkeringen moeten worden geregeld, niet meer relevant zijn.<sup>8</sup> Deze dienen juist richtinggevend te zijn voor de invulling van de delegatieruimte die artikel 81, tweede lid, van de Woningwet de regelgever biedt.

Gelet op het voorgaande adviseert de Afdeling om de selectiecriteria voor de woningbouwimpuls en het beoordelingskader voor de aanvragen te (blijven) regelen in het BWi.

---

<sup>4</sup> Toelichting, paragraaf 2 (Hoofddijnen van het voorstel). Daarbij wordt ook aangegeven: “Nieuwe inzichten om het instrument doelgerichter, doelmatiger en rechtvaardiger in te zetten zijn met een wijziging van de Regeling sneller te implementeren en zo kan beter worden ingespeeld op de snel veranderende woningmarkt ook in verband met andere maatregelen die de regering op dit moment neemt om de evenwichtige verdeling van betaalbare woningen in de woningvoorraad te vergroten.”

<sup>5</sup> Aanwijzing 2.24 van de Aanwijzingen voor de regelgeving (toelaatbaarheid delegatie aan minister).

<sup>6</sup> Toelichting, paragraaf 3 (Verhouding tot hoger en nationaal recht).

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2016/17, 34568, nr. 3.

<sup>8</sup> Zie hierover uitgebreider het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 15 juni 2022 over het ontwerpbesluit houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (W04.22.00051/I).

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het ontwerpbesluit en adviseert daarmee rekening te houden voordat een besluit wordt genomen.

De vice-president van de Raad van State,

## 306

### **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**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 3 juni 2025, nr. 2025-0000355710 ;

Gelet op artikel 81, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 20 augustus 2025, No. W04.25.00136/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 6 oktober 2025, nr. 2025-0000531793;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **ARTIKEL I**

Het **Besluit Woningbouwimpuls 2020** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De aanduidingen a tot en met f komen te vervallen en de begripsbepalingen worden op alfabetische volgorde gerangschikt.

2. De begripsbepaling «afgebakend projectgebied» vervalt.

3. Onderdelen 2° en 3° van de begripsbepaling «betaalbare woning» komen als volgt te luiden:

2° huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste:

i. het bedrag als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte; of

ii. het onder i bedoelde bedrag met inbegrip van een vermeerdering als bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, voor zover het gaat om een huurwoning als bedoeld in die leden;

3° betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014;

4. De begripsbepaling van Onze Minister komt te luiden:

*Onze Minister:* Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

B

Artikel 2 komt te luiden:

**Artikel 2. Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt**

1. Onze Minister kan op aanvraag van een college een specifieke uitkering verstrekken aan de gemeente voor bijdragen in projecten die:

a. Het realiseren of het versnellen van de bouw van een substantieel aantal betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben;

b. Nog niet in de uitvoerende fase zijn;

c. Binnen afzienbare tijd opgestart kunnen worden; en

d. Door de bij het project betrokken partijen zelf van een substantiële financiële bijdrage worden voorzien.

2. De aangevraagde uitkering bedraagt ten hoogste het aantoonbare financiële tekort van een gemeente op de voor het project noodzakelijke publieke investeringen verminderd met bijdragen als bedoeld in het eerste lid, onder d, en publieke opbrengsten verbonden aan het project.

3. Bij ministeriële Regeling kunnen nadere regels worden gesteld over de toepassing van het eerste en tweede lid.

C

In artikel 3 komen onder vernummering van het tweede tot het eerste lid en het vierde tot het tweede lid het eerste en derde lid te vervallen.

D

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt de tweede volzin.

2. Onder vernummering van de leden 3 tot en met 5 tot 2 tot en met 4 komt het tweede lid te vervallen.

E

Artikel 5, eerste lid, wordt «artikel 4, derde lid» vervangen door «artikel 4, tweede lid» en wordt «artikel 4, vijfde lid» vervangen door «artikel 4, vijfde lid».

F

In het eerste lid, onderdeel c, en het derde lid, onderdeel a, van artikel 6 wordt «artikel 3, tweede of derde lid,» vervangen door «artikel 3, eerste lid,».

G

In artikel 7, derde lid, wordt «artikel 4, eerste of tweede lid,» vervangen door «artikel 4, eerste lid,» en na «bedoelde aanvraagtijsdvak» wordt ingevoegd «welke termijn de commissie, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan Onze Minister binnen die termijn, eenmalig kan verlengen met een door de commissie daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken».

H

In artikel 8, tweede lid, wordt «artikel 4, derde lid,» vervangen door «artikel 4, tweede lid,»

I

Artikel 11 komt te luiden:

### **Artikel 11. Overgangsrecht**

De aanvraag wordt behandeld onder het recht zoals dat luidde ten tijde van het aanvraagtijsdvak als bedoeld in artikel 4, eerste lid, waarbinnen die aanvraag is gedaan.

II

Aan het **Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (Stb. 2022, 452)** wordt na artikel 5 een artikel toegevoegd, luidende:

### **Artikel 6. Citeertitel**

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit specifieke uitkeringen volkshuisvesting

III

Dit Besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Lasten en bevelen dat dit Besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 oktober 2025

Willem-Alexander

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

Uitgegeven de *zevenentwintigste* oktober 2025

De Minister van Justitie en Veiligheid,  
F. van Oosten

## NOTA VAN TOELICHTING

### I. Algemeen

#### 1. Inleiding

In het regeerprogramma (2024)<sup>1</sup> heeft het kabinet het terugdringen van het woningtekort als topprioriteit benoemd en een maatregelenpakket aangekondigd om verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken. Dit wordt uitgewerkt in wet- en regelgeving en in bestuurlijke afspraken, zoals het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, de Woondeals en de Nationale Prestatieafspraken. Al deze onderdelen vormen een stevige basis om samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties te werken aan de gezamenlijke opgave om de woningbouwproductie langjarig hoog te houden, zodat het tekort wordt aangepakt.

In andere wet- en regelgeving opgenomen en op te nemen instrumenten en bestuurlijke afspraken alleen zijn niet altijd voldoende om starters en gezinnen snel aan een betaalbare woning te helpen. De financiële uitdagingen om voldoende woningen te bouwen zijn namelijk groot. Dat geldt voor alle partijen op de woningmarkt, van gemeente tot ontwikkelaar, en van woningcorporatie tot bouwer, als ook voor het Rijk. Grond is schaars en de kosten van gebiedsontwikkeling zijn vaak hoog. Externe factoren hebben bouwontwikkelingen de recente periode fors duurder gemaakt. Hoewel ook de opbrengsten zijn gestegen, is dat niet in dezelfde mate gebeurd als de kostenstijging. In de gevallen waarin een gemeente het financiële kader niet sluitend krijgt, dreigt uit- of afstel van het woningbouwproject.

Het doel van het kabinet is dat er 100.000 woningen per jaar worden gebouwd, waarvan tweederde betaalbaar is met daarbinnen 30% sociale huur. Daarvoor heeft het kabinet € 5 miljard vrijgemaakt in de periode t/m 2029. Het Rijk voorziet medeoverheden onder meer in financiële ondersteuning om plannen voor de realisatie van betaalbare woningen financieel haalbaar te maken. De financiële inzet van het Rijk verloopt primair met een algemene bijdrage voor de woningbouwopgave met de voorgenomen introductie van de Realisatiestimulans. Maar het realiseren van tweederde betaalbare woningen kan op sommige locaties ertoe leiden dat, ondanks inzet van alle partijen, plannen een financieel tekort kennen. Veelal mede als gevolg van specifieke eisen en locatie gebonden beperkingen. Voor die locaties wordt de Woningbouwimpuls in aangepaste vorm voortgezet. Het kabinet heeft daarvoor 530 miljoen euro vrijgemaakt, als onderdeel van de eerdergenoemde € 5 miljard.

#### *Aanpassing Besluit Woningbouwimpuls*

De Woningbouwimpuls (Wbi) is een bestaande specifieke uitkering die met een aantal wijzigingen wordt voortgezet. Deze wijziging is nodig omdat, naast het voortzetten van de Woningbouwimpuls, een nieuwe reguliere woningbouwbijdrage wordt geïntroduceerd via de beoogde Realisatiestimulans. Met de introductie van de beoogde Realisatiestimulans dient de Woningbouwimpuls op onderdelen te worden aangepast. De beoogde Realisatiestimulans is een voorspelbare bijdrage per gemeente, gebaseerd op het aantal woningen waarvan de realisatie in dat jaar is gestart. Het doel van de beoogde Realisatiestimulans is om bij te dragen aan de woningbouwopgave door gemeenten een financiële impuls te geven om woningen in het betaalbare segment te realiseren. Deze wijzigingen van de Wbi zien op de actualisatie van de begripsbepalingen van middenhuur en betaalbare koop en de nadere voorwaarden ten

<sup>1</sup> Regeerprogramma kabinet-Schoof

aanzien van de activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt worden verplaatst naar de Regeling Wbi. Deze worden bij de wijziging van de Regeling aangescherpt.

Er zijn locaties waar grote investeringen gedaan moeten worden om de locatie geschikt of beschikbaar te maken. 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.

## **2. Hoofdpijnen van het voorstel**

Om de Woningbouwimpuls effectief in te zetten is een wijziging van het huidige instrument noodzakelijk. De wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls (hierna: Besluit) is tweeledig.

Ten eerste wordt het Besluit inhoudelijk gewijzigd. Zo wordt in het Besluit het begrip «middenhuur» aangepast overeenkomstig de definitie uit de Wet betaalbare huur<sup>2</sup> en voor het begrip betaalbare koopwoning wordt voortaan verwezen naar de Huisvestingswet 2014. Daarmee wordt duidelijkheid en uniformiteit verschaft aan alle betrokken partijen in de woningmarkt met betrekking tot de huur- en kooprijsgrenzen. Daarnaast wordt verduidelijkt dat een aanvraag ten minste bestaat uit een toelichting inclusief grondexploitatie, in plaats van een haalbaarheidsstudie. 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.

Ten tweede zijn onderdelen uit het Besluit verplaatst naar de Regeling Woningbouwimpuls (hierna: Regeling). Dit betreft onder andere de bijdragen aan projecten ten behoeve waarvan een uitkering kan worden toegekend (artikel 2). Dit komt deels door voortschrijdend inzicht en deels is het om het instrument toekomstbestendig te maken. Nieuwe inzichten om het instrument doelgerichter, doelmatiger en rechtvaardiger in te zetten zijn met een wijziging van de Regeling sneller te implementeren en zo kan beter worden ingespeeld op de snel veranderende woningmarkt ook in verband met andere maatregelen die de regering op dit moment neemt om de evenwichtige verdeling van betaalbare woningen in de woningvoorraad te vergroten.

### *Woningbouwimpuls als knelpuntenpot*

Randvoorwaardelijk voor het verstrekken van een specifieke uitkering is dat voor de bouw van betaalbare woningen bepaalde publieke maatregelen genomen worden door de gemeente die leiden tot een publiek tekort voor de gemeente. Met de focus op projecten met een publiek tekort wordt voorkomen dat bijdragen terechtkomen bij projecten die dit niet nodig hebben. In een zorgvuldig proces, ondersteund door een

<sup>2</sup> Zie ook Kamerstukken II 2023–2024, 36 496, nr. 3, paragraaf 3.1.



ambtelijk secretariaat en een pool van analisten, beoordeelt een onafhankelijke toetsingscommissie of de bijdrage marktconform, realistisch is. Door de Woningbouwimpuls te richten op publieke onderdelen wordt voorkomen dat de winsten van ontwikkelaars vergroot worden ten koste van de publieke partijen die bij de ontwikkeling betrokken zijn.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls moeten gemeenten inzicht geven in de financiën van het betreffende project. Een marktconform en realistisch tekort is een belangrijke grondslag voor het verstrekken van een bijdrage. Het publieke tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit volgt dienen gemeenten te onderbouwen aan de hand van een grondexploitatie, die inzicht geeft in alle noodzakelijke publieke kosten en opbrengsten.

#### *Woningbouwimpuls in relatie tot de beoogde Realisatiestimulans*

Door de komst van de beoogde Realisatiestimulans is er voor minder projecten een Woningbouwimpulsbijdrage nodig, doordat projecten met de bijdrage uit de Realisatiestimulans het financiële tekort vaker kunnen dekken. Gemiddeld ontvangt een gemeente ca. €7.000,- (incl. btw) per betaalbare woning uit de beoogde Realisatiestimulans. De gemiddelde gevraagde bijdrage uit de Woningbouwimpuls- is ca. €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.

De bijdrage die vanuit de beoogde Realisatiestimulans aan gemeenten wordt uitgekeerd is berekend om de gemiddelde publieke tekorten in woningbouwprojecten in Nederland te dekken. Het uitgangspunt is daarom dat gemeenten in staat moeten zijn om publieke investeringen te doen met de bijdrage uit de beoogde 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 een beroep doen op de Woningbouwimpuls.

#### *Activiteiten waarvoor een bijdrage kan worden gevraagd*

Om te voorkomen dat gemeenten de realisatiestimulans niet gebruiken om projecten financieel haalbaar te maken, wordt de drempel verhoogd om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. Op de Woontop is daarover aangekondigd dat de Woningbouwimpuls beschikbaar is voor projecten als de volgende limitatieve lijst van activiteiten op aantoonbare wijze bijdragen aan en noodzakelijk zijn voor het versnellen of realiseren van de bouw van nieuwe woningen:

1. de infrastructurele ontsluiting;
2. verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
3. bodemsanering in een afgebakend projectgebied;
4. uitplaatsing van (bedrijfs)activiteiten ten behoeve van woningbouw.

De limitatieve lijst aan activiteiten wordt verplaatst naar het niveau van de Regeling die onder het besluit Wbi hangt. Deze lijst wordt alleen gewijzigd als daar directe noodzaak toe is, bijvoorbeeld als uit evaluaties blijkt dat de maatregelen niet toereikend zijn of anderszins een negatief effect op de doelmatigheid of doelbereik hebben.

#### *Vervolgproces van de uitwerking in de Regeling woningbouwimpuls*

Met het Besluit is gekozen om alle kaders op hoofdlijnen in het Besluit op te nemen en de nadere uitwerken in een ministeriële Regeling vorm te geven. Na aanpassing van het Besluit wordt dus ook de regeling gewijzigd. De wijziging betreft naast de uitwerking van het type activiteiten waarvoor een bijdrage gevraagd kan worden onder meer een wijziging in de begripsbepaling (o.a. afbakening van het projectgebied). Ook andere aspecten van de regeling worden opnieuw tegen het licht gehouden en bezien of het nog passend en actueel is en of het leidt tot een effectieve inzet van rijksmiddelen.

### **3. Verhouding tot hoger en nationaal recht**

Dit Besluit betreft wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Bij de invoering van dat Besluit is de relatie met de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Financiële-verhoudingswet (Fvw) toegelicht. Kort samengevat is de beschikking op grond van dit Besluit een beschikking in de zin van de Awb en er staat dus rechtsbescherming tegen open voor de aanvragende gemeente.

Voorts is de financiële verhouding tussen Rijk en gemeenten geregeld in de Fvw. De (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering zijn opgenomen in artikel 17 van de Fvw. In het onderhavige geval is echter sprake van een reeds bestaande wettelijke grondslag in artikel 81, tweede lid, van de Woningwet, voor het verstrekken van financiële middelen voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving. Daarom is dit Besluit gebaseerd op de delegatiegrondslag in artikel 81, tweede lid, van de Woningwet.

Zoals toegelicht in de vorige paragraaf volgt op dit Besluit op onderdelen nog een wijziging van de Regeling Woningbouwimpuls 2020. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf *Vervolgproces van de uitwerking in de Regeling woningbouwimpuls*. De gewijzigde Regeling zal gelijktijdig met het gewijzigde Besluit in werking treden.

### **4. Gevolgen**

De beoogde wijziging heeft invloed op gemeenten, marktpartijen en alle overige partijen betrokken bij woningbouwprojecten en de subsidieaanvraag. Indirect heeft de maatschappij belang bij de beoogde wijziging van de Woningbouwimpuls omdat de gelden worden gebruikt om de nodige randvoorwaarden voor woningbouwprojecten te realiseren en daarmee bij te dragen aan de woningbouwproductie van Nederland. Omdat de wijziging direct gevolgen heeft voor gemeenten zijn zij actief betrokken bij de wijzigingen van de Woningbouwimpuls.

### **5. Financiële gevolgen**

Onderzoeksbureau Rebel heeft een analyse<sup>3</sup> gemaakt van het aantal woningen dat vanaf 2025 te maken heeft met een publiek tekort en een inschatting gemaakt van de omvang van dit tekort. Op basis van die gegevens is een inschatting gemaakt van het doelbereik van de instru-

<sup>3</sup> Onderzoeksrapport Rebel

menten. Daaruit blijkt dat de beoogde Realisatiestimulans naar verwachting bijdraagt aan het oplossen van het tekort van 360.000 woningen. De verwachting is dat 50.000 woningen met een publiek tekort resteren, die in aanmerking zouden komen voor de Woningbouwimpuls.

Dat betekent dus dat minder projecten dan voorheen in aanmerking komen voor een Woningbouwimpuls-bijdrage (ca. 1,3 mld. euro verdeeld over ~ 230.000 woningen in 6 tranches). Met de gewijzigde Woningbouwimpuls worden de financiële middelen effectiever aan knelpunten in gebiedsontwikkeling besteed, wat er voor zorgt dat de meest complexe woningbouwprojecten binnen gemeenten gerealiseerd kunnen worden. Deze aanscherping past bij de verwachting dat er minder projecten in aanmerking komen voor de Woningbouwimpuls. Door de drempel voor een Woningbouwimpuls-bijdrage te verhogen, komen alleen projecten in aanmerking die een significant tekort hebben door een fysieke maatregel die noodzakelijk is om de locatie geschikt en/of beschikbaar te maken.

## **7. Administratieve lasten**

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

## **8. Consultatie**

Het ontwerp van het Wijzigingsbesluit is via een openbare internetconsultatie geconsulteerd in de periode van 21 maart tot 18 april 2025. Verschillende partijen hebben gereageerd op het Wijzigingsbesluit. Daarnaast heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het belang benadrukt van beperking van regels en criteria die administratieve 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 tot 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 te bezien of verdere aanpassingen in de regeling nodig zijn.

In onderstaande paragrafen worden de reacties met betrekking tot het Wijzigingsbesluit gebundeld per onderwerp behandeld. Een volledig consultatieverslag met de resultaten en bevindingen van de consultatie wordt op een later moment gepubliceerd.

### *De suggestie om de definitie middenhuur aan te passen*

De suggestie om de middenhuurgrens voor zorgwoningen te verhogen inclusief de 35% toeslag conform het Besluit huurprijzen woonruimte, mits de woning zonder de 35% toeslag niet boven de gereguleerde middenhuurprijsgrens zou zijn uitgekomen, wordt niet overgenomen. Binnen de Woningbouwimpuls worden geen specifieke kwalitatieve eisen voor middenhuur gesteld. De Woningbouwimpuls bepaalt enkel de maximale prijsgrenzen, die gelijk worden gesteld aan de prijs behorende bij liberalisatiegrens in de wet Betaalbare huur.

Om de extra kosten voor zorgwoningen te dekken, zijn diverse stimuleringsregelingen opgezet, zoals de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SGZW) en de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen (SOO). Daarnaast is het uitgangspunt om via de beoogde realisatiestimulans een extra opslag beschikbaar te stellen voor iedere zorggeschikte of geclusterde woning die wordt gerealiseerd. Er is in totaal 900 miljoen euro beschikbaar gesteld voor diverse opslagen. De

verdeling van het budget voor zorggeschikte en geclusterde woningen in de beoogde realisatiestimulans wordt nog uitgewerkt.

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

De suggestie heeft ertoe geleid dat de toelichting op onderdelen is aangescherpt. De bijdrage die vanuit de beoogde Realisatiestimulans aan gemeenten wordt uitgekeerd is berekend om de gemiddelde publieke tekorten in woningbouwprojecten in Nederland voor ongeveer 50% te dekken. Het uitgangspunt is daarom dat gemeenten met de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans (in het vooruitzicht), in staat moet stellen om publieke investeringen te doen om woningbouw mogelijk te maken, ook als de publieke opbrengsten uit grondverkoop of kostenverhaal niet volledig dekkend zijn.

In enkele gevallen zal een gemeente een locatie moeten ontwikkelen waar de investeringen dermate hoog zijn, dat op geen enkele manier de bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans de investeringen dekt. Bijvoorbeeld in het geval dat er (hinder)activiteiten uitgeplaatst moeten worden of wanneer er sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging. In zulke gevallen kan een gemeente een beroep doen op de Woningbouwimpuls.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls moeten gemeenten inzicht geven in de financiën van het betreffende project. Een marktconform en realistisch tekort is een belangrijke grondslag voor het verstrekken van een bijdrage. Het publieke tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit volgt dienen gemeenten te onderbouwen aan de hand van een grondexploitatie, die inzicht geeft in alle noodzakelijke publieke kosten en opbrengsten. De ontvangen bijdrage uit de beoogde realisatiestimulans dient ook ter dekking van publieke onrendabele toppen. De gemeente moet laten zien hoe de beoogde Realisatiestimulans bijdraagt aan de dekking van de publieke onrendabele top die wordt bekostigd. Het resterende deel van de publieke onrendabele top kan voor 50% worden bekostigd uit de Woningbouwimpuls.

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

*De suggestie om te voorkomen dat de publieke bijdragen weglekken naar private winsten, bijvoorbeeld door een gerichte bijdrage aan de realisatie van sociale huurwoningen.*

Onlangs heeft het CPB een rapport gepubliceerd over de effecten van subsidies op woningbouw. In die studie merkt het CPB op wanneer door subsidies zoveel woningen beschikbaar komen dat de marktprijs van woningen daalt, het haalbaar maken van onrendabele projecten ten koste kan gaan van projecten die met een hogere marktprijs wél haalbaar waren. In deze gevallen kunnen subsidies verdringing veroorzaken; door het ene project te subsidiëren wordt het andere project onrendabel. Een ander mogelijk nadeel dat wordt benoemd is het weglekken van subsidies naar de prijs van de grond. Dit gebeurt volgens het CPB wanneer het gesubsidieerde bedrag groter is dan de onrendabele top.

Met de vormgeving van woningbouwbijdragen moet dus rekening gehouden worden met het risico dat middelen ongewenst weglekken. Dit wordt in de WBI gedaan door voorwaarden te stellen aan de projecten die een bijdrage ontvangen. Er worden afspraken gemaakt met gemeenten

over het aantal betaalbare woningen, en het langjarige behoud van die woningen. En er wordt gecontroleerd of de gemeente wel de kosten verhaalt die de gemeente verplicht is om te verhalen. Daarnaast draagt de Woningbouwimpuls alleen bij aan projecten waar een aantoonbaar, marktconform en realistisch tekort wordt gepresenteerd. Door de bijdrage te maximeren op 50% van dit tekort worden er geen te grote bijdrage gegeven. Bovendien wordt het project gedurende de uitvoering gemonitord en worden de publieke kosten en opbrengsten gevolgd. Bij afronding van het project wordt een eindafrekening opgemaakt waarin wordt beoordeeld of de bijdrage rechtmatig is en of het voorschot definitief als de bijdrage wordt vastgesteld. Dit borgt dat gemeenten goede financiële voorwaarden blijven stellen.

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

De 50% cofinanciering is opgenomen in de Woningbouwimpuls omdat uit diverse onderzoeken is gebleken dat de middelen die voor de Woningbouwimpuls staan, samen met de cofinanciering toereikend zijn om de toerekenbare onrendabele toppen te dekken. Bovendien wordt met de 50% cofinanciering beoogd een goede spreiding van de middelen te realiseren.

Indien knelpunten optreden bij projecten, kunnen betrokken partijen op gebieds- en/of projectniveau met elkaar in gesprek op basis van het «open boekenprincipe». Hiermee wordt de suggestie niet overgenomen.

*De vraag hoe de mobiliteitsscan in de plannen van WBI projecten wordt meegenomen, en dan met name de effecten van de ingediende voorstellen op de bestaande (infra)netwerken.*

De scan heeft in eerdere tranches inzicht geboden in de noodzaak van de maatregelen die met de woningbouwimpuls zijn ondersteund. In de mobiliteitsscans is getoetst op projectniveau en op de bredere netwerkgevolgen. Hierbij zijn de volgende drie vragen getoetst: (1) Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de al aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken? (2) In hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (3) In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's? De wijze waarop de mobiliteitsscan in de plannen van WBI projecten wordt meegenomen wordt nader uitgewerkt in de Regeling Woningbouwimpuls.

*De suggestie om in artikel 1 lid 2 sub a «woningen in een kwalitatief goede leefomgeving» te vervangen door «woningen in een kwalitatief goede en bereikbare leefomgeving».*

Een kwalitatief goede omgeving is ook een goed bereikbare omgeving. Hiermee wordt de suggestie niet overgenomen.

## **II. Artikelsgewijs**

### **Artikel I**

#### *Onderdeel A*

Dit onderdeel actualiseert de begripsbepalingen van dit Besluit. Het betreft onder andere het vervallen van het begrip afgebakend projectgebied, dit komt terug in de gewijzigde onderliggende Regeling Woning-

bouwimpuls 2020. Daarnaast zijn de begrippen voor huurwoning voor middenhuur en betaalbare koopwoning aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en aanpassing van de definitie van deze laatste in de Huisvestingswet 2014. Tevens is de aanduiding van de minister geactualiseerd.

#### *Onderdeel B*

Dit onderdeel wijzigt artikel 2 van het Besluit Wbi waarin de voorwaarden zijn uitgewerkt waar projecten aan moeten voldaan om voor een specifieke uitkering op basis van het Besluit Wbi in aanmerking te komen. Voor toelichting op de wijziging van deze voorwaarden wordt verwezen naar het algemeen deel van deze toelichting.

#### *Onderdeel C*

Dit onderdeel wijzigt artikel 3 van het Besluit Wbi dat ziet op het uitkeringsplafond. Het derde lid voorzag onder andere in een regeling voor het aanvraagtijsdvak voor de eerste openstelling van de regeling en is uitgewerkt en komt te vervallen.

#### *Onderdeel D*

Dit onderdeel wijzigt artikel 4 van het Besluit Wbi dat ziet op de aanvraag voor een specifieke uitkering. Dit proces wordt vereenvoudigd. Het tweede lid zag op een voorziening voor het eerste aanvraagtijsdvak van het Besluit ten tijde van inwerkingtreding van het Besluit in 2020 en is dus uitgewerkt en is daarom vervallen. De haalbaarheidsstudie met begroting als aanvraagvereiste in het tweede lid is vervangen door een grondexploitatie. Voor een onderbouwing van deze keuze wordt verwezen naar paragraaf 2 van het algemeen deel van deze toelichting. Voorts is geregeld dat de minister de beslistermijn van 13 weken na het sluiten van het aanvraagtijsdvak, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de aanvrager, eenmalig kan verlengen met 4 weken om aan te sluiten bij de verlengde termijn voor advisering door de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls.

#### *Onderdeel E*

Dit onderdeel past verwijzingen in artikel 5 van het Besluit Wbi naar aanleiding van de in de voorgaande onderdelen aangepaste artikelen.

#### *Onderdelen F, G en H*

Deze onderdelen regelen dat de verwijzingen naar de in de voorgaande onderdelen aangepaste artikelen daarop zijn aangepast. Tevens is in onderdeel G geregeld dat de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls de termijn voor het uitbrengen van haar advies, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de minister, eenmalig kan verlengen met 4 weken omdat dit in de praktijk noodzakelijk blijkt.

#### *Onderdeel I*

Dit onderdeel regelt het overgangsrecht voor de aanvraag voor een specifieke uitkering, voor het geval er op het moment gelegen dicht bij de inwerkingtreding van dit Besluit een aanvraagtijsdvak wordt geopend. In dat geval worden de aanvragen afgedaan onder het recht zoals dat gold op het moment van het opstellen van het aanvraagtijsdvak.

## **Artikel II**

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (Stb. 2022, 452) te voorzien van een citeertitel.

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



**TER ONDERTEKENING**

**Nota actief openbaar**  
Ja

**Onze referentie**  
2025-0000605161

**Datum**  
20 oktober 2025

**Opgesteld door**

**Samengewerkt met**  
WBB

**Bijlage(n)**  
6

Aan  
Van

MinVRO  
CZW

nota

Nahang Wijziging Besluit Wbi 2025

**Aanleiding**

Het Besluit tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met actualisatie van begrippen betaalbare woningen en delegatie van criteria voor toekenning (Besluit) is door de Koning bekrachtigd op 8 oktober jl. Op grond van artikel 83 Woningwet dient dit besluit bij de Eerste Kamer en Tweede Kamer te worden nagehangen. Het in het Staatsblad gepubliceerde Besluit kan na 2 maanden in werking treden onder verwijzde mededeling van de plaatsing in het Staatsblad aan de Eerste en Tweede Kamer.

**Geadviseerd besluit**

Akkoord te gaan met nahang van het Besluit door ondertekening van de aanbestedingsbrieven aan de Eerste en Tweede Kamer.

**Kern**

Beoogde inwerkingtreding van het Besluit is 1 januari 2026. Het is daarom noodzakelijk dat de aanbestedingsbrieven vóór 1 november a.s. worden verzonden.

**Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden**

*Motivering*

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

**Bijlagen**

| Volgnummer | Naam                  | Informatie         |
|------------|-----------------------|--------------------|
| 1          | Aanbestedingsbrief EK | Graag ondertekenen |
| 2          | Aanbestedingsbrief TK | Graag ondertekenen |
| 3          | Ontwerpbesluit        |                    |
| 4          | Nader rapport         |                    |
| 5          | Advies RvS            |                    |



|   |                       |  |
|---|-----------------------|--|
| 6 | Gepubliceerde besluit |  |
|---|-----------------------|--|

**Onze referentie**  
2025-0000605161

**Datum**  
20 oktober 2025