

# Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

## Instructie voor gebruik:

*Dit is het formulier voor de beantwoording van de Beleidskompasvragen ten behoeve van internetconsultatie. Per 29 maart 2023 worden bij nieuwe internetconsultaties de antwoorden op de vragen van het Beleidskompas gepubliceerd. Let op dat dit formulier op enkele punten afwijkt van het reguliere Beleidskompasformulier, aangezien dit formulier terugblijkt op de stappen voorafgaand aan de consultatie.*

*Alle tekstvakken in het formulier dienen te worden ingevuld en vragen mogen niet worden verwijderd. Indien het voorstel een technische wijziging betreft of om een andere reden beleidsarm is, kan bij de vragen die niet van toepassing zijn worden volstaan met het invullen van "n.v.t."*

*Verwijder de cursief gedrukte tekst na beantwoording van de vragen.*

## Titel:

Wijzigingsbesluit Woningbouwimpuls 2025

## ∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

Gemeenten, ontwikkelende partijen, woningzoekenden en deze partijen vertegenwoordigende brancheverenigingen (VNG, G4/G40, Bouwend Nederland, NVBBouw, NEPROM, Vereniging Eigen Huis

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Gemeenten, ontwikkelende partijen en deze partijen vertegenwoordigende brancheverenigingen.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

n.v.t.

# 1. Wat is het probleem?

a) Wat is het probleem?

Het woningtekort in Nederland is groot. Het tekort aan woningen is in 2024 geraamd op 4,9% van de totale woningvoorraad, ofwel 400.500 woningen. Volgens de prognose uit 2024 loopt het woningtekort in 2025 en 2026 op naar 5,1%, ofwel 422.300 woningen. Daarna vlakt het tekort naar verwachting af naar 3,1% in 2031, ofwel 344.900 woningen. Dit is nog altijd ruim boven het streefpercentage van het nieuwe kabinet van 2%. Het terugdringen van de woningnood is een topprioriteit van dit kabinet. Er is jarenlang te weinig gebouwd in verhouding tot de groei van de bevolking en kleinere huishoudens. Naast dat er meer en sneller gebouwd moet worden, wordt er ook gewerkt aan de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen en de leefomgeving.

De toegankelijkheid van de woningmarkt voor mensen met een middeninkomen en starters staat onder druk. Met name in de meer stedelijke regio's zijn onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar, onder andere door een achterblijvende bouw van betaalbare nieuwbouwwoningen.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Meer betaalbare woningen in woningbouwprojecten leidt tot lagere opbrengsten, terwijl wel kosten gemaakt worden om een gebied geschikt te maken voor woningbouw. Daardoor kan een financieel tekort ontstaan, wat uit- of afstel voor het project oplevert.

c) Wat is de omvang van het probleem?

Volgens de prognose uit 2024 loopt het woningtekort in 2025 en 2026 op naar 5,1%, ofwel 422.300 woningen. Daarna vlakt het tekort naar verwachting af naar 3,1% in 2031, ofwel 344.900 woningen. Dit is nog altijd ruim boven het streefpercentage van het nieuwe kabinet van 2%.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

In de periode tot 2024 heeft het rijk via verschillende financiële instrumenten bijgedragen aan het verlagen van het publieke tekort. Dit heeft ertoe geleid dat de administratieve lasten voor gemeenten zijn toegenomen. Het Kabinet heeft daarom het voornemen om met minder verschillende instrumenten een bijdrage te blijven leveren aan het verlagen van het publieke tekort. De Woningbouwimpuls is een van die instrumenten.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Zonder rijksbijdrage blijven plannen liggen of worden er minder betaalbare woningen gebouwd om tot een rendabele gebiedsontwikkeling te komen.

# 2. Wat is het beoogde doel?

a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Het doel is om gebiedsontwikkelingen financieel haalbaar te maken, zodat er sneller meer betaalbare woningen worden gerealiseerd.

b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Toegang tot adequate woning (SDG 11).

### 3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

- Het maken van afspraken over de woningbouwopgave.
- Het voeren van meer regie vanuit de rijksoverheid.
- het voeren van meer regie vanuit de rijksoverheid.
- Het bieden van een lening bij transformatieprojecten die lastig voor te financieren zijn.
- Als overheid zelf grond aankopen en projecten realiseren.
- Inzetten op standaardisatie en innovatie in de bouw.
- Een (opkoop)fonds opzetten om (o.a.) financiële risico's af te dekken.
- Het dekken van een (deel van) het tekort in gebiedsontwikkelingen, eventueel in onderscheid naar toerekenbare en niet toerekenbare kosten.

b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

Gebiedsontwikkelingen komen niet of nauwelijks van de grond, zolang er niet een sluitende businesscase is. Daarom is het dekken van een deel van het tekort in gebiedsontwikkelingen waar substantieel aantal betaalbare woningen worden gebouwd, een kansrijke beleidsoptie om sneller meer betaalbare woningen te realiseren.

c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

- Een uitkering aan gemeenten zorgt ervoor dat gemeenten de meest passende invulling kunnen geven aan de lokale woningbouwopgave, en in dicht contact staan met corporaties en marktpartijen over de realisatie van deze opgave.
- Het bieden van een garantie en/of leningen neemt financiële obstakels weg in de business case.
- Het standaardiseren van of innovaties in de bouw zorgt voor een kortere realisatietermijn waardoor sneller woningen beschikbaar komen.

### 4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

- Voor een uitkering aan gemeenten is bij gemeenten expertise nodig. Na zes tranches Wbi is dat bij een groot deel van gemeenten al ontwikkeld.
- Het standaardiseren zal leiden tot snellere productie- en bouw tijden, maar vergt tijd om standaardisatie te bewerkstelligen.
- Het ontwikkelen van fondsen en/of garanties is niet altijd wenselijk en kent specifieke regels en procedures. Verdere uitwerking kost tijd en de meerwaarde is onduidelijk.

b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Het adviescollege toetsing regeldruk toetst de administratieve lasten.

## 5. Wat is de voorkeursoptie?

a) Wat is het voorstel?

Een specifieke uitkering aan gemeenten om maximaal 50% van het tekort te dekken dat ontstaat doordat de opbrengsten van het (betaalbare) woningbouwprogramma lager zijn dan de totale kosten van toe te rekenen investeringen.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- brede maatschappelijke impact?

De indieningsvoorwaarden creëren een selectie van projecten die het meest bijdragen aan de doelstellingen (sneller en meer betaalbare woningbouw). De regeling is zo ingericht, dat projectaanvragen gebruik kunnen maken van documenten passend bij de projectfase (die volgt uit de indieningsvoorwaarden).

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

- Het is onzeker of de specifieke voorwaarden belemmerend zijn voor projectaanvragen, waardoor niet elke gemeente/project in aanmerking komt voor een aanvullende bijdrage uit de Woningbouwimpuls.
- Randvoorwaarden bij woningbouw. Het is onzeker of eraan zogenaamde 'kritische succesfactoren' kan worden voldaan om woningbouwprojecten uit te kunnen voeren, zoals stikstof, energienet etc.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

Na elke tranche wordt de werking van de Woningbouwimpuls geëvalueerd. Naast de tussentijdse evaluatie worden de beide instrumenten ook na een aantal jaar onafhankelijk geëvalueerd. De precieze evaluatieplanning hiervoor wordt opgenomen op de Strategische Evaluatie Agenda in de begroting 2026. Hierdoor zullen deze instrumenten ook meegenomen worden in de periodieke rapportage Woningmarkt en Woningbouw die in 2027 start. In 2028 wordt deze aan de Tweede Kamer aangeboden.