

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:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Regeling tot wijziging van de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

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

Gemeenten en openbare lichamen (a.b.i. art. 8 WGR) in Nederland die hoofdzakelijk onderdeel zijn van een als zodanig door het Rijk aangewezen grootschalig woningbouwgebied of grootschalige woningbouwlocatie (direct), en woningzoekenden (indirect). De gemeenten/openbare lichamen beschikken samen met partners als ontwikkelaars, marktpartijen of provincies over de relevante kennis van de desbetreffende gebieden. Dit zijn vaak complexe woningbouwgebieden waar t/m 2040 grote aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Op grond van de regeling ontvangen de desbetreffende gemeenten/openbare lichamen een rijksbijdrage vanuit het gebiedsbudget voor gebiedsmaatregelen die als randvoorwaarden noodzakelijk zijn voor de realisatie van woningen binnen deze gebieden/locaties. De regeling draagt daarmee bij aan de woningbouwproductie en op die manier aan de belangen van de woningzoekenden. Het beschikbaar zijn van voldoende woningen voorziet in een grote maatschappelijke behoefte.

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

Alle bovengenoemde partijen zijn belanghebbend bij het vraagstuk en hebben hier relevante kennis over en ervaring mee. Hetzelfde geldt voor de koepelorganisaties als IPO, VNG, Aedes, Neprom, Woningbouwers.nl en Bouwend Nederland.

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

Vanaf het voorjaar van 2025 hebben gemeenten en openbare lichamen (die hoofdzakelijk onderdeel zijn van een als zodanig door het Rijk aangewezen grootschalig woningbouwgebied of grootschalige woningbouwlocatie) samen met het Rijk gesprekken gevoerd om te komen tot een lijst met potentiële urgente gebiedsmaatregelen. Tijdens de Bestuurlijke Overleggen MIRT van begin november 2025 zullen deze afspraken worden bestendigd en volgt er een definitieve lijst met gebiedsmaatregelen, bedragen en gemeenten die als bijlage aan de regeling zal worden toegevoegd.

1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het probleem?

Er is een groot tekort aan (betaalbare) woningen. De Rijksoverheid wil dat er 100.000 woningen per jaar gebouwd worden om zo te voorzien in deze grote maatschappelijke behoefte. In de gemeenten die vallen onder de grootschalige woningbouwgebieden/-locaties is het woningtekort extra groot. Er moeten daarom veel extra woningen worden gebouwd in de grootschalige woningbouwgebieden/-locaties (288.000 woningen t/m 2030 waarvan 2/3 betaalbaar). Om deze woningen te realiseren en te zorgen voor een prettig leefklimaat, zijn ook investeringen nodig in parken, pleinen, duurzaamheidsmaatregelen en bronmaatregelen om hindervormende activiteiten te beperken. De gemeenten die vallen onder de reikwijdte van deze regeling hebben onvoldoende financiële middelen om deze woningbouwdoelen zonder Rijksbijdrage te behalen.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

De afgelopen jaren is gebleken dat de realisatie van (betaalbare) woningen voor gemeenten kan leiden tot tekorten. Dat volgt o.a. uit onderzoek van Rebel (2024)¹. Door, middels het gebiedsbudget, bij te dragen aan gebiedsmaatregelen die als randvoorwaarden noodzakelijk zijn voor de realisatie van woningen kunnen deze tekorten worden gedicht en kunnen gebiedsontwikkelingen doorgang vinden. De gemeenten in de grootschalige woningbouwgebieden hebben onvoldoende financiële middelen om deze doelen zelfstandig te behalen. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil middels het gebiedsbudget 50% van deze gebiedsmaatregelen co-financieren. Hiertoe is in 2023 € 475 miljoen uitgekeerd op basis van de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget. Deze regeling wijzigt de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget uit 2023 waardoor nieuwe woningbouwlocaties en nieuwe gebiedsmaatregelen kunnen worden toegevoegd. Deze nieuwe (grootschalige) woningbouwgebieden/-locaties moeten onder de reikwijdte van deze regeling komen te vallen. Door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is € 1.017.838.000 gereserveerd voor gebiedsgerichte maatregelen, niet zijnde mobiliteits- en bereikbaarheidsmaatregelen, die aantoonbaar als randvoorwaarde nodig zijn voor de realisatie van woningen in (grootschalige) woningbouwgebieden/-locaties.

c) Wat is de omvang van het probleem?

In verband met het tekort aan (betaalbare) woningen wil het kabinet dat voldoende woningen worden bijgebouwd (100.000 per jaar, waarvan 2/3 betaalbaar). Het woningtekort in de gemeenten waar zich grootschalige woningbouwgebieden/-locaties bevinden is extra groot. Om deze woningen te realiseren en te zorgen voor een prettig leefklimaat, blijven investeringen nodig in parken, pleinen, duurzaamheidsmaatregelen en bronmaatregelen om hindervormende activiteiten te beperken. De gemeenten in de huidige en nieuwe grootschalige woningbouwgebieden/-locaties hebben onvoldoende financiële middelen om deze noodzakelijke investeringen voor het realiseren van de woningen te doen. De Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget van 2023 (Stcrt. 2023, 31102) blijkt hierin niet voor alle gebieden/locaties toereikend genoeg. De nieuwe woningbouwgebieden/-locaties komen onder de reikwijdte van deze regeling te vallen. Met deze regeling worden verder nieuwe gebiedsmaatregelen toegevoegd.

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

¹ [Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland \(2024 REBEL\)](#)

Hoewel het kabinet meerdere (beleids)maatregelen treft om de bouw van (betaalbare) woningen op te schroeven (o.a. bestuurlijke afspraken over woningbouwontwikkelingen die worden vorm gegeven in de Woondeals en de Nationale prestatieafspraken, het toepassen van parallel plannen (waarbij gefocust wordt op het hanteren van en sturen op een realistische planning), het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, het voorkomen van onnodige belemmeringen bijv. met het programma STOER), blijven daarnaast financiële investeringen vanuit het Rijk nodig om het woningtekort in te lopen. Het gebiedsbudget helpt om publieke tekorten te verminderen in de grootschalige woningbouwgebieden en daarmee plannen financieel haalbaar te maken. Daarmee wordt vertraging en bijstelling van het betaalbare woonprogramma voorkomen. De regeling biedt tevens de kans om het gebiedsbudget in vorm en tempo aan te laten sluiten bij de besluitvorming over de inzet van de Woningbouwimpuls en de bereikbaarheidsmiddelen vanuit IenW (waaronder Wokt en Mobiliteitspakketten). Gelijktijdige besluitvorming over de financiële instrumenten voor deze versnelling biedt gemeenten zekerheid en duidelijkheid.

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

Onderzoeksbureau Fakton heeft de businesscases voor de bestaande 17 grootschalige woningbouwgebieden/-locaties geactualiseerd. Uit deze actualisatie komt naar voren dat de gemeenten nog met grote financiële publieke tekorten kampen op de huidige gebiedsontwikkelingen. Dit leidt ertoe dat de realisatie van woningen in deze gebieden tot 2030 mogelijk niet of vertraagd wordt gerealiseerd. Zonder het gebiedsbudget, voor maatregelen die niet eerder een Rijksbijdrage ontvingen, kan geen extra impuls gegeven aan deze gebieden voor maatregelen die randvoorwaardelijk zijn voor de woningbouw en kunnen de woningen in deze gebieden niet tijdig worden gerealiseerd.

2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Met het gebiedsbudget dragen we voor 50% bij aan de financiering van gebiedsmaatregelen die als randvoorwaarde noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van woningbouw binnen hoofdzakelijk gemeenten die vallen binnen de grootschalige woningbouwgebieden/-locaties. Hiermee dragen we bij aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar.

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

Het zal daarmee voldoen aan de duurzame ontwikkelingsdoelen rondom sustainable cities and communities (SDG 11)².

² Bron: Verenigde Naties, Duurzame Ontwikkelingsdoelen – SDG 11: Duurzame steden en gemeenschappen. Zie: <https://sdgs.un.org/goals/goal11>

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

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

Gemeenten die onder de reikwijdte van deze regeling komen te vallen en al eerder uit de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget van 2023 (Stcrt. 2023, 31102) een bijdrage hebben ontvangen geven aan dat de publieke tekorten op de businesscases problematisch zijn. Dit leidt ertoe dat de realisatie van woningen in deze gebieden tot 2030 mogelijk niet, deels en/of vertraagd worden gerealiseerd.

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

Gemeenten die onder de reikwijdte van deze regeling komen te vallen krijgen een bijdrage (gebiedsbudget) voor het realiseren van gebiedsmaatregelen die als randvoorwaarde noodzakelijk zijn voor het realiseren van woningen.

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

Het doel van het gebiedsbudget is het ondersteunen van gemeenten, hoofdzakelijk binnen grootschalige woningbouwgebieden/-locaties, bij het realiseren van gebiedsmaatregelen die als randvoorwaarden noodzakelijk zijn voor het ontwikkelen van (betaalbare) woningen. Het gebiedsbudget draagt bij aan het opschalen van de woningbouw naar 100.000 nieuwe woningen per jaar.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

Het gevolg van deze regeling is dat gestimuleerd wordt dat er op korte- (t/m 2030) en middellange (t/m 2034) termijn meer (betaalbare) woningen worden gebouwd binnen grootschalige woningbouwgebieden/-locaties. Verwacht wordt dat de doelstellingen binnen deze locaties/gebieden t/m 2030 gehaald worden (288.000 t/m 2030) en dat de woningbouw die door deze regeling mogelijk wordt gemaakt bijdraagt aan de doelstelling van 100.000 woningen per jaar.

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

Verantwoording over de voortgang van de afspraken vindt plaats via het systeem van single information, single audit (SiSa), zoals bepaald in de Regeling informatieverstrekking sisa³. In aanvulling op de SiSa-verantwoording wordt door het ministerie van VRO minimaal twee keer per jaar bij de gemeenten die worden genoemd in de regeling, extra voortgangsinformatie uitgevraagd via het dashboard grootschalige woningbouw. Dit dashboard komt in de plaats van het jaarlijks verstrekken van de beleidsmatige informatie zoals vermeld in de algemene toelichting bij de Tijdelijke regeling gebiedsbudget uit 2023. Het dashboard is primair bedoeld om de voortgang op de realisatie van de (grootschalige) woningbouwgebieden/-locaties te monitoren, en is nadrukkelijk niet bedoeld als een verantwoordingsinstrument. Gemeenten doen in het dashboard een tussentijdse prognose voor wat betreft de voortgang van de woningbouw.

³ Stcrt. 2010, 20910.

5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Zoals hierboven benoemd is de Regeling tot wijziging van de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget een regeling die gemeenten, die binnen de reikwijdte van deze regeling komen te vallen, helpt door middels het gebiedsbudget bij te dragen aan het realiseren van gebiedsmaatregelen die als randvoorwaarden noodzakelijk zijn voor de realisatie van woningbouw. Hiervoor wordt €1.017.838.000 beschikbaar gesteld.

Voorheen waren er 17 grootschalige woningbouwgebieden. Hier worden nu nieuwe grootschalige woningbouwgebieden/-locaties aan toegevoegd⁴. Ook de nieuw toegevoegde grootschalige woningbouwlocaties zijn belangrijke locaties in het terugdringen van het woningtekort. Tegelijkertijd staan ook de gemeenten in de nieuw aan te wijzen grootschalige woningbouwgebieden voor de lastige financiële opgave om de complexe uitdagingen te overwinnen waarmee de schaal van ontwikkeling gepaard gaat. De rijksbijdrage uit het gebiedsbudget maakt het mogelijk om, aanvullend op hetgeen door gemeenten kan worden bekostigd uit de grondexploitatie en kostenverhaal op een woningbouwlocatie, te komen tot volledige financiering van de versnelde realisatie van deze gebiedsmaatregelen. Het uitkeringsplafond is verhoogd naar € 1.017.838.000. Niet alleen de nieuw aan de regeling toegevoegde gemeenten kunnen voor een bijdrage uit het gebiedsbudget in aanmerking komen, maar ook de gemeenten dan wel openbare lichamen in de oorspronkelijke 17 grootschalige woningbouwgebieden die op grond van de regeling reeds een bijdrage uit het gebiedsbudget ontvingen. De bijdrage uit het gebiedsbudget voor de gemeenten dan wel openbare lichamen die op grond van de regeling reeds een bijdrage uit het gebiedsbudget ontvingen, kan echter geen bijdrage zijn voor dezelfde gebiedsmaatregel.

De voorwaarden zijn;

* De maatregelen zijn aantoonbaar noodzakelijk voor de realisatie van de woningen en bijbehorende gebiedsontwikkeling.

* Geen dubbele subsidiëring van maatregelen. Alleen nieuwe gebiedsmaatregelen kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage, ook als het gebiedsmaatregelen betreft die noodzakelijk zijn voor het realiseren van woningen waarover in het kader van de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget uit 2023 al afspraken zijn gemaakt. Omdat het om nieuwe gebiedsmaatregelen gaat, betreft dit immers geen dubbele subsidiëring.

* De laatst te realiseren woning op de woningbouwlocatie start uiterlijk 31 december 2034 ('start van de bouwwerkzaamheden', waarbij de realisatie van een substantieel deel van het aantal woningen voor 2030 is gestart. De gebiedsmaatregelen dienen voor 31 december 2039 gerealiseerd te zijn. Voor gemeenten die een besluit tot verlening van een specifieke uitkering hebben ontvangen op grond van de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget uit 2023 (Stcrt. 2023, 31102) blijven de termijnen zoals vermeld in die regeling gelden, te weten start van de bouwwerkzaamheden van de woningen voor 31 december 2030 en realisatie gebiedsmaatregel uiterlijk 31 december 2034.

* De middelen voor de gebiedsmaatregelen zijn taakstellend voor het realiseren van de afgesproken woningbouwaantallen op de grootschalige woningbouwlocatie.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

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

⁴ Kamerbrief over uitkomsten Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving 2025. Kamerstukken II 2025/26, 34 682, nr. 228

- brede maatschappelijke impact?

De doeltreffendheid van de regeling wordt geborgd door een bijdrage (middels het gebiedsbudget) te leveren aan gebiedsmaatregelen die als randvoorwaarde noodzakelijk zijn voor woningbouw. De doelmatigheid wordt geborgd doordat zonder deze bijdrage gemeenten niet of vertraagd kunnen starten met de realisatie van woningen binnen een desbetreffende gebiedsontwikkeling. De bredere impact is dat wordt bijgedragen aan het realiseren van 100.000 woningen per jaar. Waardoor de woningdruk, die hoger is binnen de grootschalige gebieden/locaties op een woning, wordt verlaagd en er meer (betaalbare) woningen beschikbaar komen aldaar.

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

Het belangrijkste risico of onzekerheid is de veranderlijkheid van de Nederlandse woningmarkt en andere voorwaarden die nodig zijn voor de ontwikkeling van woningbouw. Denk hierbij aan stikstof, netcongestie en infrastructuur.

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

Deze regeling wordt tussentijds en na afloop geëvalueerd, te weten op 1 september 2035 en op 30 september 2040. Qua monitoring wordt het dashboard grootschalig gehanteerd om minimaal twee keer per jaar de voortgang binnen de gemeenten die komen te vallen onder de reikwijdte van deze regeling te monitoren.