

Vergaderjaar 2024–2025

36 600 XXII

Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2025

Nr. 9

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 oktober 2024

Middels deze brief informeer ik de Kamer over de beleidsvoorstellen uit de Ontwerpbegroting H22 van VRO met significante financiële gevolgen (€ 20 miljoen of meer in enig jaar). Daarbij wordt conform wetsartikel 3.1 van de Comptabiliteitswet 2016 per voorstel ingegaan op onder andere doelen, instrumenten, financiële gevolgen en de verwachte doeltreffendheid en doelmatigheid. Sinds eind 2021 gebeurt dit Rijksbreed via de werkwijze «Beleidskeuzes uitgelegd», zie Kamerstuk 31 865, nr. 198. Voor het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn in deze brief de volgende onderwerpen opgenomen:

Begrotingshoofdstuk 22:

- Opschalen woningbouw
- Uitvoering woningbouw
- Grootschalige woningbouwgebieden
- Woningbouwimpuls 2.0 en realisatiestimulans (financiële ondersteuning voor betaalbare woningbouw)

1. Opschalen woningbouw

Beleidskeuzes uitgelegd

1. Doel(en)	Het hoofddoel is om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Om dit te behalen moeten we slimmer, innovatiever en met minder menskracht woningen bouwen. Om dit te bereiken moeten we aanvullend extra maatregelen nemen (1) op het gebied van het aanjagen van innovatie door onderzoek, pilots en beleidsmaatregelen (zowel in de opstart- als opschalingsfase) om (2) belemmeringen weg te nemen. 1. Innovatie heeft betrekking op besparing op menskracht en materiaal inclusief biobased en circulair bouwen. We zetten daarom in op verdere kennisdeling innovatie, typegoedkeuring, geluidadaptief bouwen en de introductie van parallel plannen als nieuwe norm. 2. Wegnemen van belemmering met betrekking tot de (ruimtelijke) grenzen van Nederland: zoals de beperkte ruimte op het elektriciteitsnet maar bijvoorbeeld ook belemmerende regelgeving vanuit Europa. De eenvoudige ruimteclaims dwingen ons om integraler naar ruimtelijke vraagstukken te kijken. Naast de genoemde fysieke aspecten waarmee bij woningbouw rekening moet worden gehouden, is er winst te behalen op het gebied van procesmatige efficiëntie. Dit kan door parallel plannen de standaard werkwijze te maken: hiermee kan de planfase van woningbouw aanzienlijk worden ingekort.
2. Beleidsinstrument(en)	Om de doelen te realiseren en sneller te kunnen opschalen naar de benodigde 100.000 woningen per jaar, worden verschillende beleidsinstrumenten ingezet. Bijvoorbeeld in de vorm van subsidies of directe ondersteuning aan innovatieprojecten. Hiermee wordt vanaf 2025 gestart. Het exacte bedrag zal per instrument variëren. Hieronder is een niet-limitatieve opsomming weergegeven van de belangrijkste beleidsinstrumenten. Enkele hiervan zijn een vervolg op reeds succesvol ingezette maatregelen. Er wordt ingezet op (door middel van subsidies en bijdragen): – Het testen en toepassen van kennis uit experimenten, pilots en ontwerp-wedstrijden in de praktijk voordat het naar beleid vertaald kan worden. – industriële woningbouwproductie – innovatieve oplossingen voor klimaatadaptatie en netcongestie – schonere bouwmethoden waarbij minder emissies vrijkomen – Geluidadaptief bouwen. Een voorbeeld hiervan is de ondersteuning van het meerjarig onderzoek naar geluidadaptieve bouw in samenwerking met onder meer de TU Delft en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. – de aanpak van niet-vitale vakantieparken en de kansen daarbij voor woonoplossingen. – Daarnaast wordt een bijdrage gedaan aan de Raad van State ten behoeve van aanvullende capaciteit voor zaken rondom woningbouw om de doorlooptijd te bespoedigen.
3. A. Financiële gevolgen voor het Rijk	Van 2025 tot en met 2029 wordt jaarlijks € 25 mln. en cumulatief € 125 mln. beschikbaar gesteld. De middelen worden verantwoord op artikel 1.2 Woningbouw van de VRO-begroting.
B. Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren	De financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren is tweeledig. Enerzijds worden kosten bespaard doordat innovaties resulteren in effectieve(re) bouw- en ontwikkelprocessen. Anderzijds moeten innovatieprojecten leiden tot sneller meer woningen, doordat er meer ruimte komt voor woningbouw door het toepassen van innovaties. Dit zorgt voor een grotere financiële inspanning van maatschappelijke sectoren om die ruimte ook daadwerkelijk te benutten en sneller meer woningen te realiseren.

4. Nagestreefde doeltreffendheid

Het voorgestelde instrumentarium is een efficiënte manier om de beoogde prestaties en effecten te bereiken, omdat we hiermee een eerste zet geven aan innovatie die de markt vervolgens zelf kan oppakken. Innovatie, experimenteren en pilots brengen kosten met zich mee die projectontwikkelaars of gemeenten niet als enige partij kunnen dragen binnen een specifiek project. Door als Rijk actief innovatie te stimuleren kan nieuwe kennis opgedaan worden, om vervolgens landelijk te verspreiden. Er zijn over de afgelopen jaren enkele succesvolle voorbeelden geweest, bijvoorbeeld rondom kennisdeling over innovatie, typegoedkeuring, en geluidadaptief bouwen. Er bestaat een goede samenwerkingsstructuur met medeoverheden en marktpartijen, die een effectieve verspreiding hiervan kan bespoedigen. Deze partijen kunnen deze vervolgens zelf integreren in hun bouwproces of -product.

Door innovatie belemmeringen aan te pakken en te voldoen aan de voorwaarden voor woningbouw ontstaat er ook een financiële prikkel voor bouwers/gemeenten om dit vervolgens in bouwprojecten toe te passen. Er kunnen namelijk kosten mee bespaard worden, nieuwe bouwlocaties mee worden verkregen of de benodigde arbeidstekorten mee worden gemitigeerd. Het Rijk treedt in deze op als aanjager en stimulator van de innovatie. De structurele toepassing van de opgedane kennis wordt vervolgens waar relevant overgenomen door de sector. Op deze wijze kan het Rijk efficiënt een structurele verandering in de sector bewerkstelligen, met een incidentele ondersteuning.

5. Nagestreefde doelmatigheid

Het voorgestelde instrumentarium is een efficiënte manier om de beoogde prestaties en effecten te bereiken, omdat we hiermee een eerste zet geven aan innovatie die de markt vervolgens zelf kan oppakken. Innovatie, experimenteren en pilots brengen kosten met zich mee die individuele projectontwikkelaars of gemeenten niet kunnen dragen binnen een specifiek project. Door als Rijk actief innovatie te stimuleren in deze specifieke projecten kan nieuwe kennis opgedaan worden door de betrokken partijen, om vervolgens landelijk te verspreiden. Er zijn over de afgelopen jaren enkele succesvolle voorbeelden geweest, bijvoorbeeld rondom kennisdeling over innovatie, typegoedkeuring, en geluidadaptief bouwen. Er bestaat een goede samenwerkingsstructuur met medeoverheden en marktpartijen, die een effectieve verspreiding hiervan kan bespoedigen. Deze partijen kunnen deze vervolgens zelf integreren in hun bouwproces of -product.

Door innovatie belemmeringen aan te pakken en te voldoen aan de voorwaarden voor woningbouw ontstaat er ook een financiële prikkel voor bouwers/gemeenten om dit vervolgens in bouwprojecten toe te passen. Er kunnen namelijk kosten mee bespaard worden, nieuwe bouwlocaties mee worden verkregen of de benodigde arbeidstekorten mee worden gemitigeerd. Het Rijk treedt in deze op als aanjager en stimulator van de innovatie. De structurele toepassing van de opgedane kennis wordt vervolgens waar relevant overgenomen door de sector. Op deze wijze kan het Rijk efficiënt een structurele verandering in de sector bewerkstelligen, met een incidentele ondersteuning.

6. Evaluatieparagraaf

Conform de Regeling periodiek evaluatieonderzoek rapporteert de Minister eens in de vier tot zeven jaar over het opgedane inzicht in de (voorwaarden voor) de doelmatigheid en de doeltreffendheid van de maatregelen en over de mogelijkheden om de (kans op) doeltreffendheid en doelmatig van het beleid te vergroten. Voor de thema's Woningmarkt en Woningbouw zal in 2028 de volgende periodieke rapportage aan de Kamer worden aangeboden. In dit synthese-onderzoek zal aandacht zijn voor deze financiële impuls vanuit het hoofdlijnenakkoord (bijlage bij Kamerstuk 36 471, nr. 37). De komende jaren zullen onderdelen van deze middelen daarom als voorbereiding op deze periodieke rapportage separaat geëvalueerd worden. Welke onderdelen dit zijn wordt nog nader bepaald. Op de Strategische Evaluatie Agenda van 2026 wordt hiervoor een eerste concrete evaluatieprogramma's opgenomen.

Naast dat de financiële impulsen onderdeel zijn van het synthese-onderzoek, is er in de individuele trajecten uitgebreid aandacht voor monitoring en evaluatie. Tijdens een innovatietraject zijn de effecten van betreffende innovaties niet altijd goed te voorspellen. Het is daarom belangrijk om de kwaliteit van het innovatieproces en de opbrengsten continu te monitoren en te evalueren. Een duidelijk plan aan het begin van een ontwikkeltraject zorgt dat het mogelijk is om geconstateerde onvolkomenheden te corrigeren of aan te passen.

2. Uitvoering woningbouw

Beleidskeuzes uitgelegd

1. Doel(en)	Het terugdringen van de woningnood is een topprioriteit van dit kabinet. Het hoofddoel is om 100.000 woningen per jaar te realiseren. 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. Onder meer met het vereenvoudigen van de huurtoeslag, een aanpak voor funderingsschade, het maken van nieuwe Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties (NPA) en de voortzetting van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Ook moeten er keuzes worden gemaakt in de Nederlandse schaarse ruimte voor onder andere wonen en werken, landbouw en defensie. Om de kabinetsplannen uit te werken en uit te voeren is er een aparte reeks opgenomen voor uitvoeringskosten.
2. Beleidsinstrument(en)	Bij de uitwerking van de nieuwe woningbouwmaatregelen wordt ook de nadere uitwerking van de uitvoeringskosten bezien. Bij de Voorjaarsnota 2025 zal de verdere verdeling van deze middelen over de verschillende begrotingsonderdelen zichtbaar zijn. Het gaat hier om uitvoeringskosten die betrekking hebben op de verschillende maatregelen die in deze kamerbrief genoemd worden (zie hiervoor de andere kaders «Beleidskeuzes uitgelegd»).
3. A. Financiële gevolgen voor het Rijk B. Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren	De uitgaven voor uitvoering woningbouw worden verantwoord op artikel 1.2 Woningbouw van de VRO-begroting. Hiervoor is tot en met 2032 cumulatief € 136 mln. beschikbaar. Niet van toepassing.
4. Nagestreefde doeltreffendheid	De middelen zijn bedoeld voor de uitwerking en uitvoering van het beleid van het Ministerie van VRO. Een doeltreffende besteding van middelen is onderdeel van de uitwerking van het beleid.
5. Nagestreefde doelmatigheid	De middelen zijn bedoeld voor de uitwerking en uitvoering van het beleid van het Ministerie van VRO. Een doeltreffende besteding van middelen is onderdeel van de uitwerking van het beleid.
6. Evaluatieparagraaf	Conform de Regeling periodiek evaluatieonderzoek rapporteert de Minister eens in de vier tot zeven jaar over het opgedane inzicht in de (voorwaarden voor) de doelmatigheid en de doeltreffendheid van de maatregelen en over de mogelijkheden om de (kans op) doeltreffendheid en doelmatig van het beleid te vergroten. Voor de thema's Woningmarkt en Woningbouw zal in 2028 de volgende periodieke rapportage aan de Kamer worden aangeboden.

3. Grootschalige woningbouwgebieden

Beleidskeuzes uitgelegd

1. Doel(en)	Grootschalige woningbouwgebieden zijn nodig omdat in een aantal gebieden in Nederland het woningtekort zo groot is, dat alleen kleine en middelgrote locaties met goede betaalbare woningen onvoldoende zijn om toe te groeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Dit is benoemd als politiek doel in het Hoofdlijnenakkoord en vervolgens uitgewerkt in het regeerprogramma (bijlage bij Kamerstuk 36 471, nr. 96). Ca. 40% van de nieuwe woningen t/m 2033 ligt binnen de grootschalige woningbouwgebieden. Het gaat om het realiseren van gehele wijken en buurten, oftewel bredere gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van deze gebieden vraagt – naast private investeringen – ook om publieke investeringen. Het doel van deze regeling is om gemeenten in staat te stellen gebiedsmaatregelen te realiseren die als randvoorwaarden noodzakelijk zijn om de huidige 17 en toekomstige grootschalige woningbouwgebieden verder te ontwikkelen en de bouw van woningen te realiseren. Denk hierbij ook aan het vinden van een goede balans tussen wonen en werken, bereikbaarheid, een klimaatbestendige inrichting van gebieden en de openbare ruimte. De financiële bijdrage vanuit het Rijk is nodig om een deel van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling te dekken en daarmee de realisatie van de woningen (versneld) tot stand te laten komen. Zonder bijdrage moeten ambities zodanig worden bijgesteld dat de scope van het project moet worden aangepast. Deze aanpassing van scope kan leiden tot minder woningen als de hinderbeperkende maatregelen niet kunnen worden beperkt door het toepassen van innovaties (zie kader 1) of het nemen van maatregelen of aanpassingen in de regelgeving om hinder te beperken (dit kader). Ook kan het een (nadelig) effect hebben op het aandeel betaalbare woningen omdat het niet te financieren deel afgewenteld wordt op de prijssegmenten. Daarnaast kan het uitblijven van een rijksbijdrage leiden tot vertraging omdat gemeenten en (markt)partijen door beperkt weerstandsvermogen de financiële risico's niet kunnen dragen van de gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd wordt op landelijk niveau verder gewerkt aan uitwerking van het mogelijke instrumentarium op het gebied van intensievere rijksbetrokkenheid en actief grondbeleid. Het IBO rapport «Woningbouw en Grond» biedt hiervoor een waardevolle basis. Specifiek heeft de grondfaciliteit als doel het stimuleren van actief grondbeleid door gemeenten, bijvoorbeeld het strategisch verwerven van grondposities in gebiedsontwikkelingen. Actief grondbeleid leidt tot versterking van de publieke regierol en versnelling van de gebiedstransformatie. Financiële deelname van het Rijk via de grondfaciliteit in het gemeentelijke grondbeleid verlaagt het risico van de investering en de druk op de gemeentefinanciën. Aan een dergelijke bijdrage verbindt het Rijk nadere sturingsafspraken, eventueel in de vorm van intensievere rijksbetrokkenheid.
-------------	---

2. Beleidsinstrument(en)	1. Met het Gebiedsbudget maakt het rijk schaa spronginvesteringen mogelijk in grootschalige woningbouwgebieden. Dit gaat bijvoorbeeld om investeringen in openbare ruimte en het wegnemen van hinderge vende bedrijvigheid. Over het aanwenden van de middelen en de te leveren prestaties maken we wederzijds bindende afspraken tussen het Rijk, medeoverheden en andere betrokken partijen in heel Nederland voor zowel de korte als de langere termijn. De wederzijds bindende afspraken worden bestuurlijk vastgelegd. We monitoren deze afspraken en spreken elkaar zo nodig aan. In het uiterste geval kunnen de Rijksmiddelen worden teruggevorderd als er geen realisatie plaatsvindt binnen de afgesproken termijn. De voortgang van de uitvoering van de gebiedsontwikkelingen (en daarinbinnen de gebiedsmaatregelen) is onderwerp van gesprek binnen de governance en/of overlegstructuren die er met de grootschalige woningbouwgebieden zijn en/of worden ingericht. Bij de verdere uitwerking wordt bezien via welk instrument de bijdrage het effectiefst naar medeoverheden kan worden gealloceerd.
3. A. Financiële gevolgen voor het Rijk	2. Intensiveren rijksbetrokkenheid. Voor een succesvolle realisatie van woningbouwplannen spelen overheden, met name gemeenten, een belangrijke rol op de grondmarkt. Door het verwerven, ontwikkelen en uitgeven van eigendomsposities kunnen zij invloed uitoefenen op de programmering en fasering van woningbouw. Het vroegtijdig opstellen en uitvoeren van een grondstrategie bij woningbouwplannen helpt waarde binnen een gebied houden. Een gemeente vestigt dan bijvoorbeeld een voorkeursrecht of verwerft grond zonder dat er al vastomlijnde woningbouwplannen zijn. Actief grondbeleid van Nederlandse gemeenten is na de financiële crisis van 2008 minder prominent geworden. Veel gemeenten beschikken niet over de middelen, financiële positie en/of «risk appetite» om de bijkomende risico's op eigen kracht te dragen en zijn mede daardoor terughoudend in grondaankopen. Conform de aanbeveling uit het IBO wordt onderzocht hoe een rijksgrondfaciliteit gemeenten kan ondersteunen om grondposities in te nemen, zodat het rijks risico's deelt met gemeenten. De uitgaven voor grootschalige woningbouw en grond worden verantwoord op artikel 1.2 Woningbouw van de VRO-begroting. Cumulatief wordt van 2025 tot en met 2029 circa € 1,25 mld. beschikbaar gesteld (inclusief btw). Op de Aanvullende Post van het Ministerie van Financiën is daarnaast 5x € 500 mln. gereserveerd ten behoeve van het Ministerie van IenW voor de ontsluiting van woningbouwprojecten. Een deel van deze middelen kan ook voor de grootschalige woningbouwgebieden worden ingezet.
B. Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren	Medeoverheden (zoals provincies, gemeenten en waterschappen) dragen financieel bij aan de grootschalige gebiedsontwikkelingen (via cofinanciering). Gemeenten wordt gevraagd de overeenkomsten/deals door te vertalen naar afspraken met de markt en corporaties. De overige tekorten worden door de gemeente en/of andere partijen gedekt. Hierdoor zal er in vrijwel alle projecten sprake zijn van cofinanciering. We houden bij of deze afspraken nagekomen worden en spreken elkaar zo nodig aan. In het uiterste geval kunnen Rijksmiddelen worden teruggevorderd. Financiële deelname van het Rijk via de grondfaciliteit in het gemeentelijke grondbeleid verlaagt het risicoprofiel van de investering en de druk op de gemeentefinanciën. Aan een dergelijke bijdrage verbindt het Rijk nadere sturingsafspraken, eventueel in de vorm van intensievere rijksbetrokkenheid.
4. Nagestreefde doeltreffendheid	De middelen zijn bedoeld om versneld grootschalige woningbouwgebieden te realiseren. Door meer gebieden rijp te maken voor bouwactiviteiten wordt de aanbodcurve vergroot, wat leidt tot meer betaalbare woningen. De Rijksbijdrage werkt hierbij als een hefboom. Ook het Rebel rapport naar de 14 grootschalige gebieden toont aan dat een dekking van de publieke onrendabele top in deze gebieden een multiplier op de publieke investeringen kent. In totaal gaat het om een toename van 70.000 nieuwe woningen in (nieuwe) grootschalige woningbouwgebieden tot en met 2033. Hiermee worden inclusief de reeds bestaande afspraken ca. 400.000 woningen gerealiseerd in grootschalige Woningbouwgebieden (40% van het totaal van 1.000.000 woningen t/m 2033). Dit is exclusief potentiële woningen binnen de nieuwe zoeklocaties. Het IBO-rapport woningbouw en grond «Op grond kun je bouwen» ziet de grondfaciliteit als een kansrijke maatregel om gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van grootschalige woningbouw. Een grondfaciliteit kan financiële risico's delen met gemeenten, waardoor zij wel in staat zijn om actief grondbeleid te voeren en meer invloed hebben op de omvang en haalbaarheid van woningbouwprojecten.

Beleidskeuzes uitgelegd

5. Nagestreefde doelmatigheid	Bij de verdere uitwerking wordt bezien via welk instrument de bijdrage het effectiefst naar medeoverheden kan worden gealloceerd. Voor het gebiedsbudget wordt op dit moment onderzocht hoe gestuurd kan worden op de doelen en de voorwaarden. Bij de verdeling van de middelen kan bijvoorbeeld getoetst worden op doelmatigheid en doeltreffendheid bij het beoordelen van de business cases van de woningbouwlocaties en/of het toepassen van een afweegkader. Het instrumentarium voor deelname (zoals de grondfaciliteit t.b.v. strategische grondaankopen) wordt nog verder uitgewerkt. Het Rijk wil daar in ieder geval nadere sturingsafspraken aan verbinden.
6. Evaluatieprogramma	Gezien de instrumenten nieuw zijn, wordt er na 1 of 2 jaar een tussentijdse evaluatie uitgevoerd. De verwachting is dat de evaluatie nieuwe inzichten geeft om de doelmatigheid verder te verbeteren, naarmate er ook meer ervaring is met de instrumenten. Voor de inzet van deze middelen en te leveren prestaties maken we wederzijds bindende afspraken met de betrokken partijen. Deze afspraken vormen de basis voor een jaarlijkse toets op de uitvoering en een evaluatie bij beëindiging/oplevering. Voor de monitoring is een Dashboard ontwikkeld die de voortgang en uitvoering van de grootschalige woningbouwgebieden in beeld brengt. Deze wordt tweemaal per jaar geactualiseerd en is input voor o.a. verantwoording naar de Kamer en voor de overleggen en gesprekken die de gebiedsregisseurs voeren met de locaties. Op de Strategische Evaluatie Agenda is zichtbaar dat in 2027 de periodieke rapportage Woningmarkt en Woningbouw van start gaat. In 2028 wordt deze aan de Tweede Kamer aangeboden. In dit synthese-onderzoek zal aandacht zijn voor deze financiële impuls vanuit het hoofdlijnenakkoord. De komende jaren zal er in ieder geval een onafhankelijke evaluatie plaatsvinden naar de gemeentelijke ondersteuning om randvoorwaardelijke gebiedsmaatregelen te kunnen treffen om grootschalige woningbouwlocaties te ontwikkelen. Ook de financiële deelname van het Rijk via de grondfaciliteit in het gemeentelijke grondbeleid zal worden geevalueerd. Op de Strategische Evaluatie Agenda van 2026 wordt hiervoor een eerste concrete evaluatieprogrammering opgenomen.

4. Woningbouwimpuls 2.0 en realisatiestimulans

Beleidskeuzes uitgelegd

1. Doel(en)	Het hoofddoel is om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Met een Rijksbijdrage in de aankomende 5 jaar wordt beoogd de bouwproductie meerjarig te ondersteunen. De bijdrage is gericht op betaalbare woningen die op korte termijn worden gerealiseerd, maar met het structurele karakter van de ondersteuning kan ook een lange(re) termijneffect krijgen als er ook structurele middelen beschikbaar zijn. Met een relatief beperkte bijdrage t.o.v. de totale investering maakt het Rijk impact op het tempo en de kwaliteit van de woningbouwrealisatie. We gaan met de Rijksbijdrage de komende jaren inzetten op de volgende doelen: 1. Het stimuleren van de realisatie van betaalbare woningen en specifieke woonvormen: a) ca. 227.500 betaalbare woningen tot 2029, waarvan b) ca. 25.500 zorggeschikte woningen binnen de sociale huursector. c) Ca. 63.500 geclusterde woningen. 2. Ruimte geven aan gemeenten om met partijen op een zo efficiënt mogelijke manier plannen vorm te geven, zonder een grote administratieve last op partijen te leggen.
--------------------	---

2. Beleidsinstrument(en)	Het doel om sneller en meer betaalbare woningen te realiseren wordt bereikt met: 1) De realisatiestimulans: Gemeenten ontvangen jaarlijks een bijdrage van het rijk op basis van het totaal aantal gerealiseerde betaalbare woningen in het jaar voorafgaand aan de uitkering. De verdeelsleutel op basis van realisatie voorkomt onnodige administratieve lasten. Met de realisatiestimulans worden ook kleine en simpele(re) projecten verspreid over heel het land gestimuleerd. Voor specifieke opgaven kunnen aanvullende opslagen worden toegevoegd aan de bijdrage per gemeente, bijvoorbeeld ten behoeve van de versterking van capaciteit of voor de realisatie van zorggeschikte woningen. De middelen worden met een generieke verdeelsleutel gealloceerd naar de gemeenten. Nadere uitwerking van het instrument moet uitwijzen hoe dat het meest effectief kan. 2) Met het voortzetten van de Woningbouwimpuls (Wbi) kunnen ingewikkelde projecten ondersteund worden waarvoor grote publieke investeringen nodig zijn. De Wbi is een uitzonderingsmaatregel die alleen beschikbaar is voor de ontwikkeling van specifieke locaties met publieke kostenniveaus die niet uit de grondexploitatie of uit het kostenverhaal te dekken zijn. Het gaat bijvoorbeeld om het uitplaatsen van hinderactiviteiten en het oplossen of uitkopen van niet meer gewenste functies. Zonder het oplossen van dit soort fysieke knelpunten, is het onmogelijk om op deze locaties woningen te realiseren. Bij de verdere uitwerking wordt bezien via welk instrument de bijdrage het effectiefst bij medeoverheden kan worden gealloceerd.
3. A. Financiële gevolgen voor het Rijk	De uitgaven voor de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls worden verantwoord op artikel 1.2 Woningbouw van de VRO-begroting. Voor de Realisatiestimulans is tot en met 2030 cumulatief circa € 2,5 mld. (inclusief btw) beschikbaar en voor de Woningbouwimpuls cumulatief € 470 mln. (inclusief btw).
B. Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren	Gemeenten kunnen de middelen die zijn ontvangen vanuit de realisatiestimulans vrij besteden. Zo kunnen ze de middelen aanwenden passend bij de publieke kosten en knelpunten bij de woningbouwrealisatie in de betreffende gemeente. Gemeenten hebben zo meer autonomie om invulling te geven aan de woningbouwopgave zoals dat het beste past voor hun gemeente. Deze vrije besteding resulteert in minder rigiditeit en administratieve lasten. Hierdoor is er minder capaciteit nodig voor aanvragen en verantwoording, wat financieel ook scheelt. Belangrijk daarbij is dat de lagere administratieve lasten nog wel in verhouding moeten staan met de kwaliteit van de verantwoording. De verantwoording dient ten alle tijden deugdelijk te zijn. Indien projecten rendabel zijn kan het «teveel» aan verkregen Rijksmiddelen worden ingezet voor knelpunten bij andere meer verlieslatende (woningbouw)projecten. Indien het project niet rendabel is vanwege hoge kosten voor verwerving, grondsanering of uitplaatsing, dan heeft de gemeente nog de mogelijkheid aanvullend budget aan te vragen vanuit de Wbi. De overige tekorten worden door de gemeente zelf gedekt. Hierdoor zal er in vrijwel alle projecten sprake zijn van cofinanciering.
4. Nagestreefde doeltreffendheid	Met deze twee instrumenten heeft het Rijk meer zekerheid aan gemeenten over de financiële bijdrage. Door gemeenten langjarige zekerheid te geven, worden zij op hun beurt een stabielere partij voor marktpartijen, waardoor het makkelijker wordt om langjarige afspraken te maken over woningbouwproductie. Een dergelijke stimulans kan in een laagconjunctuur bovendien woningbouw op peil houden, wat de economie ten goede komt. Daarnaast kunnen er met deze twee instrumenten meer woningen in het betaalbare segment en van de gewenste kwaliteit worden gerealiseerd. Zo hebben meer woningzoekenden kans om een woning te vinden die bij hun behoefte past. De realisatiestimulans wordt pas overgeboekt als de woningen definitief gerealiseerd worden en geeft gemeenten daarmee een prikkel om resultaten te halen en een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgaven. De Woningbouwimpuls is een voorschot. De toegekende aanvragen jaarlijks gemonitord. De Minister vraagt tijdens de looptijd van de bijdrage (periodiek) informatie aan de gemeente over de voortgang van het woningbouwproject en de bijbehorende gebiedsontwikkeling, onder andere met jaarlijks voortgangsgesprekken. Deze informatiestromen geven inzicht in de realisatie van de doelen van de Woningbouwimpuls en of er aanleiding is voor bijsturing.

5. Nagestreefde doelmatigheid

De middelen voor de realisatiestimulans zijn vrij besteedbaar en zijn dus niet gelabeld. Daardoor kan de bijdrage naar eigen inzicht worden ingezet voor het oplossen van de knelpunten die specifiek zijn voor de gemeenten. Met deze vrijheid vloeien de middelen naar de juiste knelpunten, en zijn ze niet gelimiteerd aan de stricte voorwaarde voor eerdere regelingen.

Daarnaast worden alleen betaalbare woningen gesubsidieerd. Over het algemeen zijn dit type woningen onrendabel(er). Er worden dus geen middelen uitgekeerd voor rendabele woningen in het duurdere segment. Met een focus op realisatie krijgt elke gemeente een bijdrage, waarbij het aantal gerealiseerde betaalbare woningen als verdeelsleutel wordt gehanteerd. De verdeelsleutel moet passen binnen de afspraken uit de woondeals.

Wat betreft de Wbi borgen KPI's en een toets op de businesscases ook het doelmatig bereiken van betaalbare woningbouw. Met een selectiekader en beoordelingskader wordt getoetst op nut en noodzaak van de maatregelen, en in hoeverre sprake is van «lucht» in de onrendabele toppen via planoptimalisatie en de eis van 50% cofinanciering.

De afgelopen jaren is met verschillende instrumenten een bijdrage geleverd aan het oplossen van het financieel tekort bij diverse woningbouwprojecten, zoals o.a. met de Woningbouwimpuls. 215 projecten ontvangen een bijdrage voor de realisatie van 230.000 woningen via deze huidige regeling. De bijdrage per woning vanuit de Woningbouwimpuls in tranche 1–6 was gemiddeld ca. € 5.900 incl. btw. De gemiddelde bijdrage per woning van de realisatiestimulans ligt lager. De omvang van de bijdrage wordt nog nader uitgewerkt. De Wbi focust nog meer op onrendabele projecten, waardoor het tekort daar logischerwijs hoger ligt. Belangrijk aandachtspunt bij de aangepaste woningbouwimpuls is niet alleen of de gevraagde bijdrage noodzakelijk, marktconform en realistisch is, maar ook of de plannen wel snel te realiseren zijn. Dat moet voorkomen dat plannen na toekenning vertragen, zoals dat in reeds toegekende plannen wel eens gebeurd.

**6. Evaluatiepara-
graaf**

Gezien de instrumenten nieuw zijn, wordt er na 1 of 2 jaar een tussentijdse evaluatie uitgevoerd. De verwachting is dat de evaluatie nieuwe inzichten geeft om de doelmatigheid verder te verbeteren, naarmate er ook meer ervaring is met de instrumenten. Centraal staan de doelen het versnellen en bouwen van meer betaalbare woningen. Een evaluatie wordt gedaan op twee niveaus: een nulmeting en een jaarlijkse toets op de uitvoering.

7.1 Nulmeting

Met de nulmeting wordt de huidige stand van zaken van de woningbouw-aantallen in beeld gebracht (aantal woningen, aandeel en type betaalbaar en fasering). Ook wordt er gekeken naar de capaciteit bij gemeenten en wordt er (indien mogelijk) onderzoek gedaan naar de administratieve lasten van gemeenten.

7.2 Jaarlijkse monitoring

Na de nulmeting start er een jaarlijkse monitoring die de voortgang van de doelstelling in de gaten houdt. Tevens biedt de monitoring inzicht in de doelmatigheid en doeltreffendheid van de instrumenten. Het totaalbeeld kan aanleiding zijn om voorwaarden bij te stellen of andere instrumenten in te zetten om de doelstelling te bereiken. Ook als de marktomstandigheden zouden wijzigen zou dat aanleiding kunnen zijn om de bijdragen te updaten. De jaarlijkse monitor kijkt hoofdzakelijk naar de woningbouwrealisatie in termen van aantallen en segmenten. Deze input moet inzicht geven op de bruikbaarheid van een Decentrale Uitkering (DU) voor het behalen van specifieke doelen. Om van stakeholders te leren zullen we daarnaast ook kwalitatieve vragen stellen, bijvoorbeeld om de achterliggende oorzaak van mogelijke achterblijvende aantallen te achterhalen. Is de hoogte van de bijdrage niet voldoende om het tekort te dekken? Ontbreekt het aan urgentie om de prestatie te bereiken zonder specifieke afspraken? Maar ook of het met de DU lukt om het verbeteren van de betaalbaarheid te realiseren. Tevens wordt informatie vergaard inzake de administratieve lasten, zodat inzichtelijk wordt of de aanpassingen ook in de ambtelijke organisatie leidt tot efficiëntere administratie.

7.3 Periodiek evaluatieonderzoek

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.

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