



# Verkenning van mogelijkheden voor aanscherping voor de WBI

Kwantitatieve en kwalitatieve verkenning ten behoeve van de  
voorbereiding op de zesde tranche

13 september 2023

# Inhoudsopgave

<b>Management samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding van deze verkenning	6
1.2 Onderzoeksvraag in deze verkenning	6
1.3 Onderzoeksmethode in deze verkenning	7
<b>2. Reflectie op eerdere tranches 1 t/m 5</b>	<b>9</b>
2.1 241 aanvragen voor ruim 308.000 woningen	9
2.2 Circa twee derde van alle aanvragen kende een hoge urgentie	9
2.3 Regio's Noordwest en Zuidwest en grote gemeenten deden de meeste aanvragen	11
2.4 Aandeel gemeenten tot 100.000 inwoners dat een aanvraag deed nam met iedere tranche toe	11
2.5 Gemiddelde bijdrage in aanvragen tranche vijf: € 5.810 per woning	14
2.6 Bijdrage per woning in toegewezen aanvragen in alle tranches het hoogst in regio Zuid	15
2.7 Relatief beperkt aantal aanvragen voor projecten met 200 tot 500 woningen	16
2.8 Aandeel betaalbaar neemt met iedere nieuwe tranche toe	18
<b>3. Conclusies over spreiding in toekenningen tot en met de vijfde tranche</b>	<b>20</b>
3.1 Verschillen in toekenning hangen samen met de uitwerking van de regeling WBI	20
3.2 WBI is niet een regeling voor iedere gemeente	21
3.3 Aanpassing van de regeling is opportuun	23
<b>4. Indicatie zesde tranche</b>	<b>26</b>
4.1 Indicatie pijplijn zesde tranche op basis van inventarisatie plancapaciteit: 45 aanvragen met 57.020 woningen	26
4.2 Indicatie pijplijn zesde tranche op basis van Woondeals: 44 aanvragen met in totaal 49.510 woningen	28
4.3 Bandbreedte op basis van gemiddelden: 36 tot 48 aanvragen met 32.400 tot 60.000 woningen in tranche zes	30
<b>5. Overwegingen bij criteria zesde tranche WBI</b>	<b>32</b>
5.1 Overweeg WBI te koppelen aan (gebundelde) projecten vanaf 200 woningen, zonder onderscheid naar gemeentegrootte	32
5.2 Overweeg een koppeling tussen WBI en de Woondeal regio's te maken	37
5.3 Andere verkende aanscherpingen hebben belangrijke nadelen of hebben weinig impact	37
5.4 Conclusie: overweeg de WBI-regeling verder niet te veel te wijzigen	39
<b>Bijlage 1 Analyse effect van aanpassing van criteria en randvoorwaarden</b>	<b>41</b>

Onderzoeksrichting 1: indicatie van de pijnlijke momenten wanneer de projectomvang zou worden teruggeschroefd	41
Onderzoeksrichting 2: indicatie van de pijnlijke momenten wanneer de afbakening van projectgebieden wordt aangepast	45
Onderzoeksrichting 3: indicatie van de pijnlijke momenten wanneer het aandeel betaalbare woningen wordt aangepast	48
Onderzoeksrichting 4: indicatie van de pijnlijke momenten wanneer de urgentie-scores vervallen	51
Onderzoeksrichting 5: indicatie van de pijnlijke momenten wanneer er een koppeling aan de Woondeal is.	55

## **Bijlage 2 Deelnemers aan de interviews**

**58**

CONCEPT

# Management samenvatting

In de eerste vijf tranches van de WBI zijn er ruim 241 aanvragen voor 308.000 woningen ingediend. Van al deze aanvragen hebben 141 aanvragen een bijdrage uit de WBI gekregen voor de ontwikkeling van in totaal 184.400 woningen. Daarmee heeft de WBI een forse bijdrage geleverd aan sneller meer betaalbare woningen. Vooral grotere gemeenten en gemeenten uit de regio's Noordwest en Zuidwest deden aanvragen voor de WBI. Hoewel het vanaf de derde tranche mogelijk werd voor kleinere gemeenten om kleinere projecten in te dienen is een hausse met kleinere aanvragen uitgebleven. Tegelijkertijd nam wel het aantal aanvragen en het aantal woningen in de aanvragen na de derde tranche sterk af.

Voor de inschatting van de pijplijn voor de zesde tranche is een inschatting gemaakt. Dit is gedaan op drie verschillende manieren:

- Op basis van de analyse van de eerste vijf tranches en de plancapaciteitscijfers worden voor de zesde tranche 45 aanvragen verwacht met in totaal 57.000 woningen.
- Op basis van de analyse van de eerste vijf tranches en de Woondeals worden voor de zesde tranche 44 aanvragen verwacht met in totaal 49.510 woningen.
- Op basis van een bandbreedte op basis van gemiddelden worden 36 tot 48 aanvragen met 32.400 tot 60.000 woningen in tranche zes verwacht.

De eerste twee inschattingen liggen daarmee binnen de geschetste bandbreedte op basis van gemiddelden. Ten aanzien van de zesde tranche zijn er verschillende onzekerheden die invloed kunnen hebben op het mogelijk aantal aanvragen en daarmee aantal woningen in de aanvragen. Dit zou het werken met een bandbreedte rechtvaardigen.

De analyse van het mogelijke effect van aanpassing van criteria en randvoorwaarden toont aan dat het terugschroeven van de projectomvang potentieel resulteert in meer aanvragen voor de zesde tranche. Tegelijkertijd zullen aanvragen met lage woning aantallen afbreuk doen aan de doelstelling van de WBI. Ook maken veel meer kleinere aanvragen de regeling minder goed uitvoerbaar. Het loslaten van de eis geografische samenhang en het verhogen van het aandeel betaalbaar leiden tot een mogelijke afname van de pijplijn voor de zesde tranche. Het laten vervallen van de urgentiescores en een koppeling aan de Woondeal leiden niet direct tot meer aanvragen maar vooral tot een andere verdeling binnen de aanvragen en toewijzingen binnen de WBI.

Meerwaarde van aanpassingen van de regeling zit vooral in het bijstellen van de grens naar 200 woningen voor alle gemeenten, het bundelen van projecten mogelijk maken en verduidelijken en een koppeling maken met de Woondeals. Andere verkende aanscherpingen hebben belangrijke nadelen of weinig impact. Overweeg daarom om de WBI-regeling verder niet veel te wijzingen.



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding van deze verkenning

Met de Woningbouwimpuls (voortaan: WBI) dekt het Rijk maximaal de helft van het tekort dat ontstaat als de opbrengsten uit grondverkoop en/of kostenverhaal niet toereikend zijn om de publieke investeringen te dekken. Door een deel van het tekort over te nemen worden locaties ontwikkeld in plaats van uitgesteld en/of kan het betaalbare programma worden vergroot.

Het ministerie van BZK werkt op dit moment aan de voorbereiding op de zesde tranche en overweegt de bestaande regeling op punten aan te passen. Achterliggende reden is dat de spreiding van de gehonoreerde WBI-aanvragen een patroon laat zien waarbij de stedelijke gebieden oververtegenwoordigd zijn en de landelijke gebieden ondervertegenwoordigd zijn. Dit geldt zowel op niveau van de gemeenten als op niveau van provincies.

Met de WBI streeft het Rijk naar een doeltreffende en doelmatige besteding van middelen. De vraag is of er sprake is van onbedoelde neveneffecten die als onwenselijk kunnen worden beoordeeld.

## 1.2 Onderzoeksvraag in deze verkenning

De onderzoeksvragen in deze verkenning zijn tweeledig:

- a) Wat kan de oorzaak zijn van verschillen in de spreiding van de toekenningen van de WBI, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- b) Welke oplossingsrichtingen zijn er om de spreiding te verbeteren en welke impact hebben deze oplossingsrichtingen op de verwachte pijn van WBI-aanvragen en de effectiviteit daarvan.

Voor de tweede vraag zijn verschillende onderzoeksrichtingen verkend.

- Onderzoeksrichting 1: indicatie van de pijn wanneer de projectomvang zou worden teruggeschroefd naar kleinere projectomvang.
- Onderzoeksrichting 2: indicatie van de pijn wanneer de afbakening van projectgebieden wordt aangepast.
- Onderzoeksrichting 3: indicatie van de pijn wanneer het aandeel betaalbare woningen wordt aangepast naar een hoger aandeel.
- Onderzoeksrichting 4: indicatie van de pijn wanneer de urgentie-scores vervallen.
- Onderzoeksrichting 5: indicatie van de pijn wanneer er een koppeling met de Woondeal is

## De regeling Woningbouwimpuls in het kort

De WBI is een specifieke uitkering aan gemeenten om bij te dragen aan onrendabele toppen die kunnen ontstaan in woningbouwplannen die inzetten op betaalbare woningen.

Om in aanmerking te komen voor de specifieke uitkering van de WBI dienen gemeenten een aanvraag in te dienen die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De aanvraag gaat over een afgebakend projectgebied in een gemeente of een regio. De afbakening is geografisch en/of organisatorisch en/of financieel.
- Een project, dat kan bestaan uit meerdere ontwikkellocaties, voldoet aan het minimum aantal woningen dat samenhangt met de grootte van de gemeente.

- Minimaal 50% van de woningen zijn betaalbare woningen zoals: sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens en betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs tot en met de landelijk vastgestelde betaalbare koopprijs van € 355.000.
- De bouw van het project nog niet is begonnen. De bouw van de eerste woningen start binnen drie jaar na toekenning. De bouw van de laatste woningen start binnen tien jaar na toekenning.
- Het project kent een aantoonbaar publiek financieel tekort.
- De maatregelen die leiden tot het publiek financieel tekort zijn publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn zoals aanleg van benodigde infrastructuur en openbare ruimte, saneren en verplaatsen van activiteiten.
- De bijdrage van de WBI bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn.
- De WBI is niet bedoeld voor voorfinanciering van een project. Ook mag de regeling niet gebruikt worden om risico's af te dekken voor mogelijke publieke tekorten in de toekomst.

### 1.3 Onderzoeksmethode in deze verkenning

Voor de voorliggende verkenning zijn circa vijftien interviews gehouden, soms individueel, soms in een groep van meerdere gemeenten of een of meer gemeenten en de provincie. Telkens is verkend welke ervaringen gesprekspartners hadden met de WBI en of zij verbeteringen mogelijk achten voor de regeling. De focus lag daarbij op beoordelingscriteria en randvoorwaarden van de regeling. Van alle gesprekken is een uitgebreid verslag gemaakt, dat is voorgelegd aan de gesprekspartners. De verslagen zijn beschikbaar in een vertrouwelijke bijlage.

De gegevens over ingediende en gehonoreerde aanvragen voor de WBI zijn geanalyseerd en gebruikt als input voor het beargumenteerd in beeld brengen van effecten op de pijplijn van de WBI, in geval van een eventuele aanpassing van projectvoorwaarden en gunningscriteria.





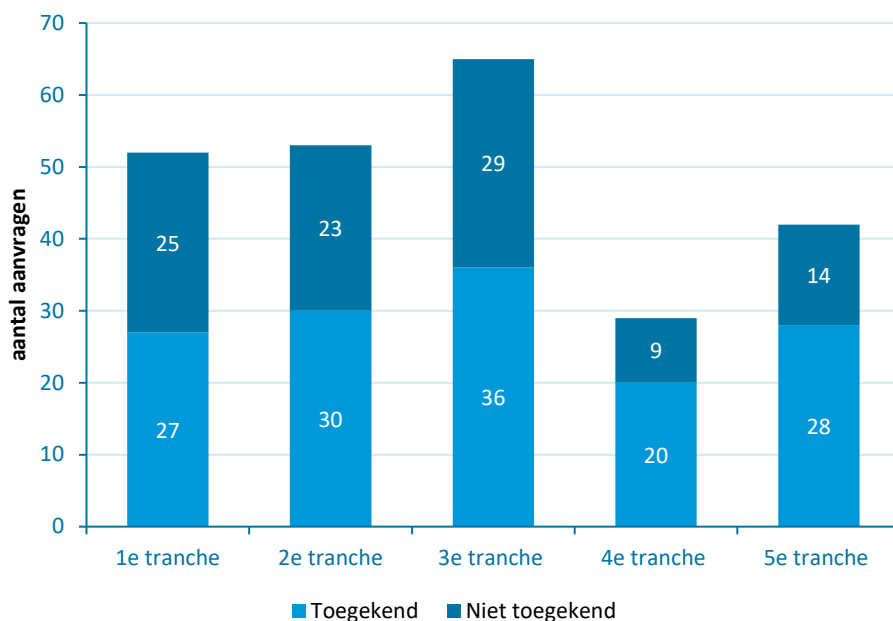
## 2. Reflectie op eerdere tranches 1 t/m 5

Om een antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvragen is een reflectie op eerdere tranches noodzakelijk. Daarom zetten we in dit hoofdstuk eerst de aanvragen uit de verschillende tranches naast elkaar.

### 2.1 241 aanvragen voor ruim 308.000 woningen

In de vijf verschillende tranches voor de WBI zijn 241 aanvragen gedaan, waarvan er 141 zijn toegekend. Het aantal aanvragen liep tot en met de derde tranche telkens op. Gemiddeld zijn er 57 aanvragen gedaan in de eerste drie tranches. De vierde en vijfde tranches kenden veel minder aanvragen met een gemiddeld aantal van 36 aanvragen. Van alle aanvragen is gemiddeld 60% toegekend. Het percentage gehonoreerde aanvragen lag in de vierde en tranche hoger dan in de eerdere tranches.

Figuur 1: Aantal toegekende en niet toegekende aanvragen per tranche



Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023).

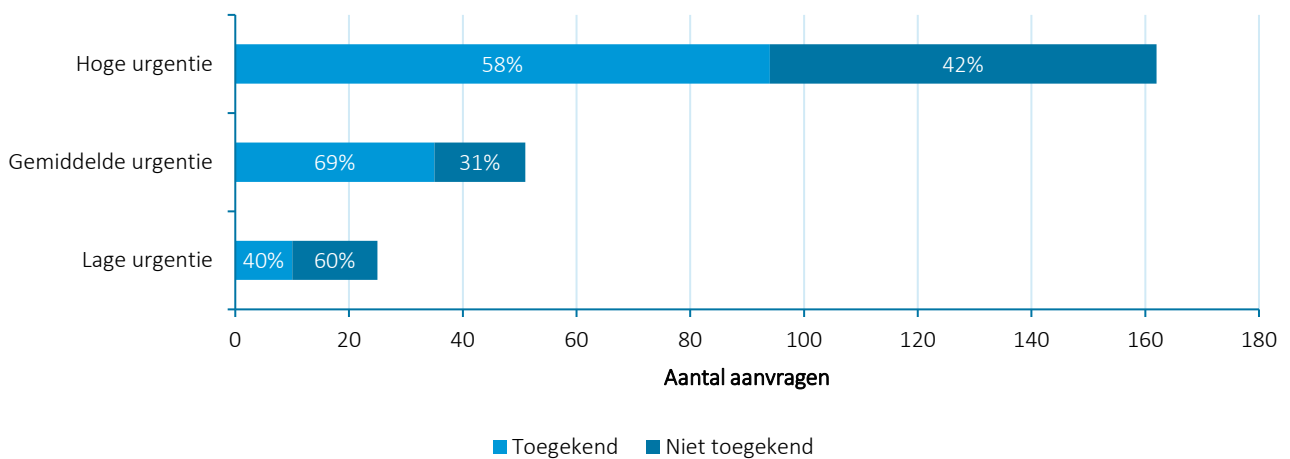
### 2.2 Circa twee derde van alle aanvragen kende een hoge urgentie

Wanneer we onderscheid maken naar de woningurgentie valt op dat 162 van de 241 projecten zijn beoordeeld als projecten met een hoge urgentie. Daarmee is twee derde van alle ingediende aanvragen beoordeeld als aanvraag met een hoge urgentie. De woningurgentie is bepaald op basis van het huidige woningtekort en de woningbehoefte in een functioneel woningmarktgebied, die

door ABF is geprognosticeerd. Dit vormt tevens de basis voor de urgentiescore die door het ministerie van BZK wordt toegepast om aanvragen voor de woningbouwimpuls te beoordelen.

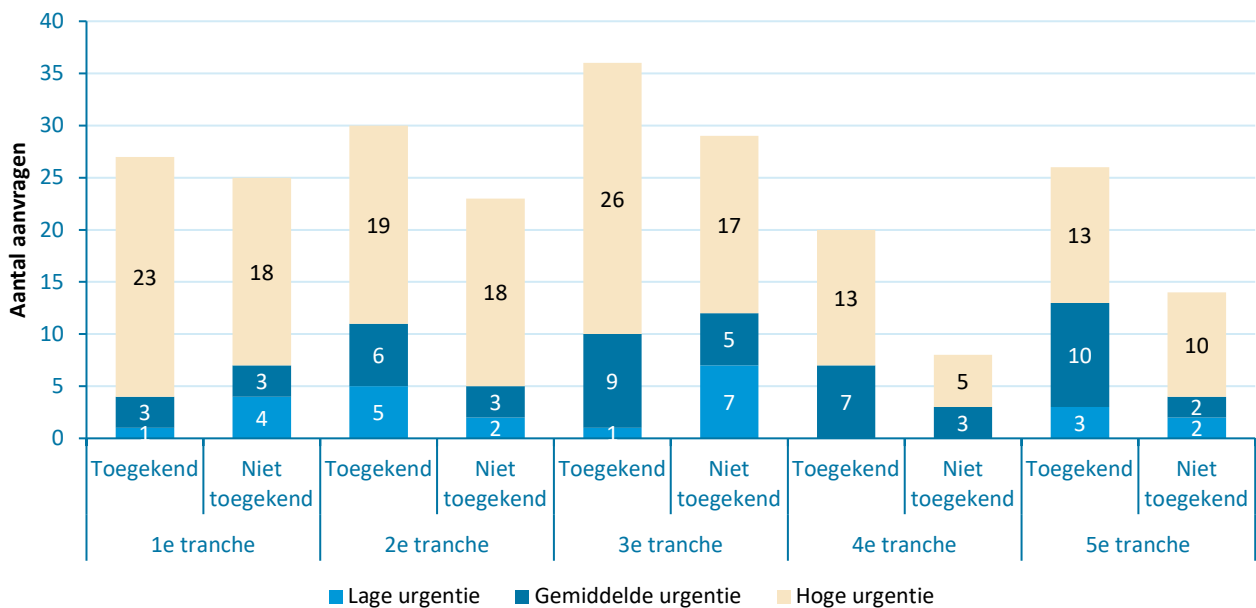
Verhoudingsgewijs zijn er relatief veel aanvragen van projecten met een gemiddelde urgentie toegekend (69%). In absolute aantallen is het meest toegewezen aan projecten met een hoge urgentie. Aan 58% van alle de aanvragen met een hoge urgentie is een bijdrage uit de WBI toegekend. Daarbij valt op dat naarmate er meer tranches hebben plaatsgevonden het aandeel dat is toegekend aan projecten met een hoge urgentie afneemt.

**Figuur 2: Aantal toegekende en niet toegekende aanvragen naar urgentie**



Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023).

**Figuur 3: Aantal toegekende en niet toegekende aanvragen per tranche, naar urgentie**

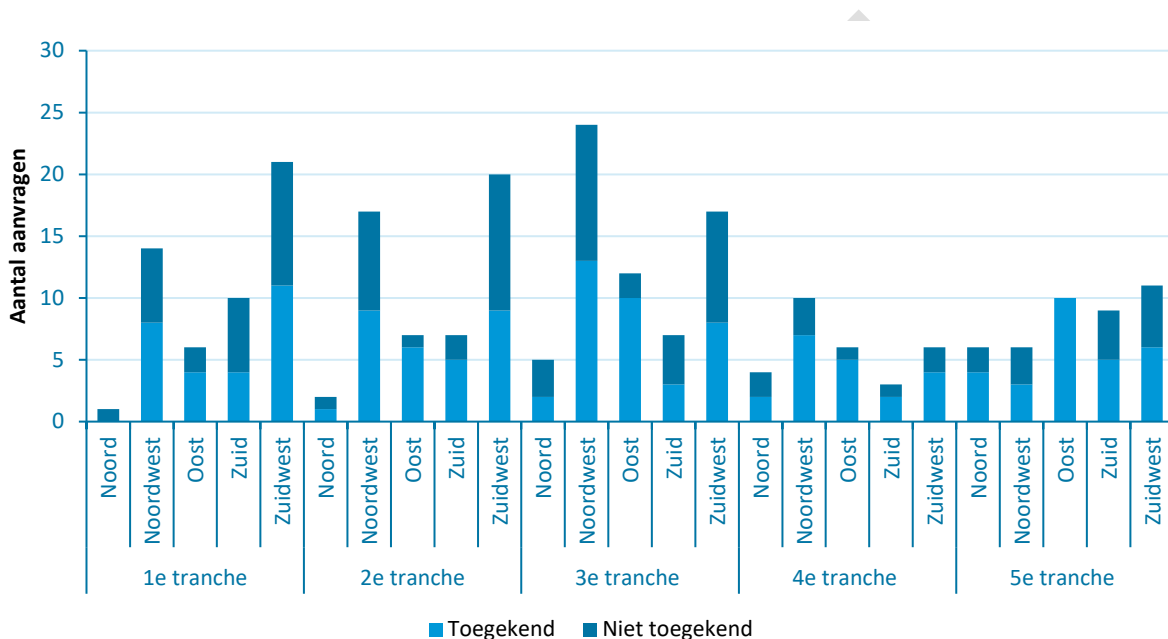


Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023).

## 2.3 Regio's Noordwest en Zuidwest en grote gemeenten deden de meeste aanvragen

De meeste aanvragen in tranches 1 t/m 3 zijn gedaan door gemeenten uit de regio's Noordwest en Zuidwest. Vooral vanuit de regio Noord zijn er maar beperkt aanvragen gedaan. In tranches 4 en 5 is sprake van een meer gelijkmatige verdeling van aanvragen vanuit regio's. Aan de regio Oost zijn in alle tranches relatief veel aanvragen toegekend met in de 5<sup>e</sup> tranche zelfs een 100% toekenning op tien aanvragen.

**Figuur 4: Aantal toegekende en niet toegekende aanvragen per tranche, naar landsdeel**

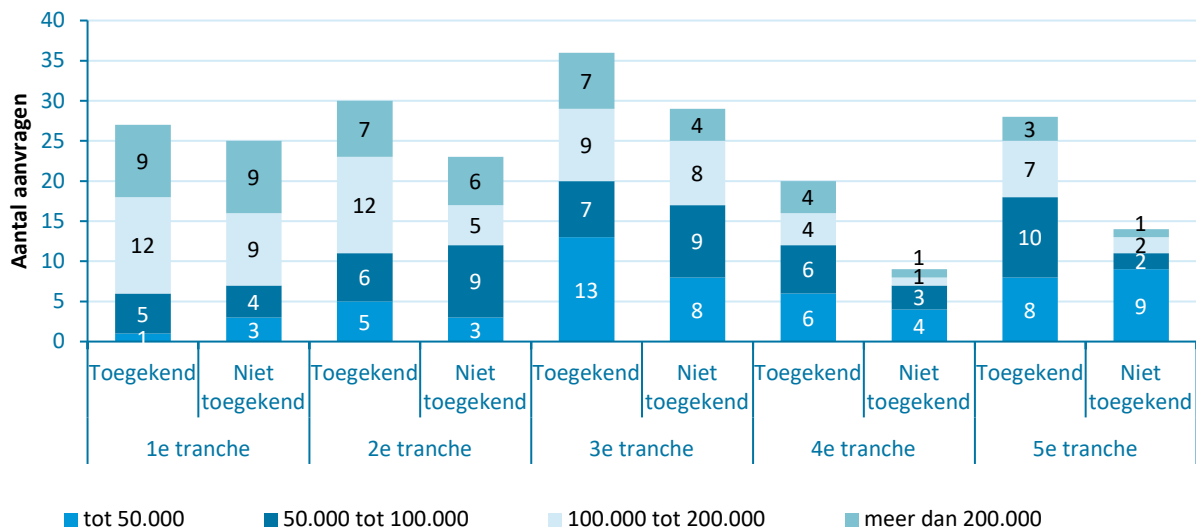


Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023). Noord = Groningen, Drenthe, Friesland. Noordwest = Noord-Holland, Utrecht, Flevoland. Oost = Overijssel, Gelderland. Zuid = Noord-Brabant, Limburg. Zuidwest = Zuid-Holland, Zeeland.

## 2.4 Aandeel gemeenten tot 100.000 inwoners dat een aanvraag deed nam met iedere tranche toe

In de eerste tranche deden vooral de grotere gemeenten (meer dan 100.000 inwoners) een aanvraag. Zo was 75% van alle aanvragen in tranche één van gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. In tranche vijf is het aandeel grotere gemeenten in alle aanvragen gedaald tot 30%. Vanaf de derde tranche werd het door de aanpassing van de vereiste van de minimale omvang van projecten voor kleinere gemeenten makkelijker om een aanvraag in te dienen. De derde tranche liet dan ook een stijging zien van het aantal aanvragen van kleine gemeenten (tot 50.000 inwoners). Dit gaf ten opzichte van de tweede tranche een verdubbeling van het aandeel kleine gemeenten in de aanvragen. ook in de tranches daarna is het aandeel kleine gemeenten tot 50.000 inwoners in de aanvragen relatief hoog (35 tot 40%). Relatief vaker zijn in tranche vier en vijf projecten van gemeenten met minder dan 50.000 inwoners niet toegekend.

**Figuur 5: Aantal toegekende en niet toegekende aanvragen per tranche, naar gemeentegrootteklasse (inwoners)**

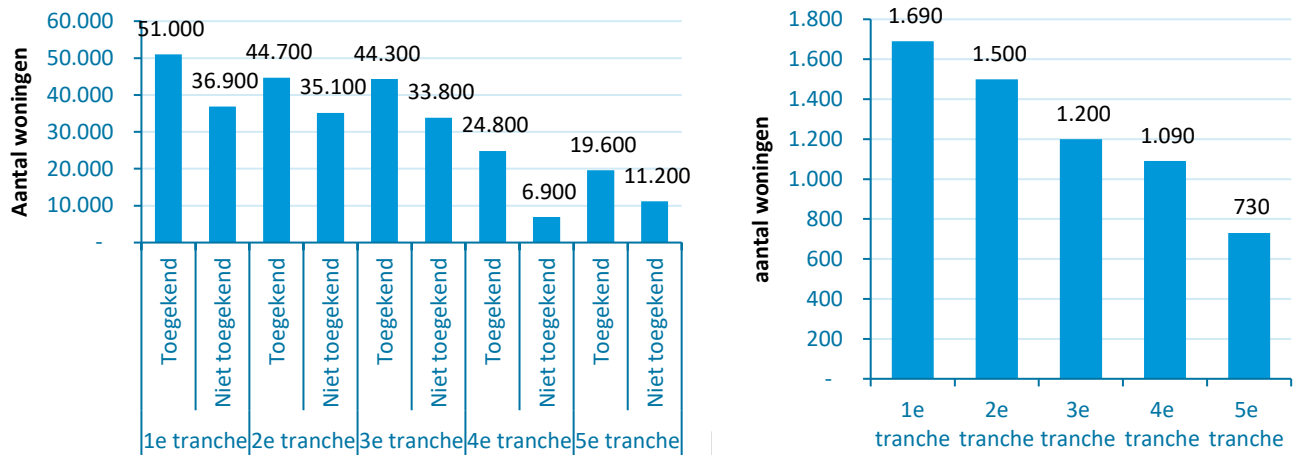


Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023).

## Gemiddeld aantal woningen in aanvraag gedaald tot 730 woningen in vijfde tranche

In de eerste vijf tranches is voor circa 308.000 woningen een aanvraag gedaan. Daarvan is voor 184.400 woningen een bijdrage toegekend. Met iedere nieuwe tranche is het aantal woningen waarvoor een bijdrage is aangevraagd afgenomen. Aanvragen in de eerste tranche hadden betrekking op 87.900 woningen en de derde tranche op 78.000 woningen. De vierde en vijfde tranche hadden met gemiddeld 31.000 woningen fors minder woningen in de aanvraag. Hierdoor is ook het gemiddeld aantal woningen per aanvraag gedaald. In de eerste tranche waren er nog gemiddeld 1.690 woningen per aanvraag. In de vijfde tranche is dat aantal gedaald tot gemiddeld 730 woningen per aanvraag. Eén van de mogelijke verklaringen voor de afname van de gemiddelde omvang is dat het vanaf de derde tranche voor een deel van de gemeenten mogelijk werd om een aanvraag in te dienen met minimaal 200 woningen in plaats van de minimaal vereiste 500 woningen.

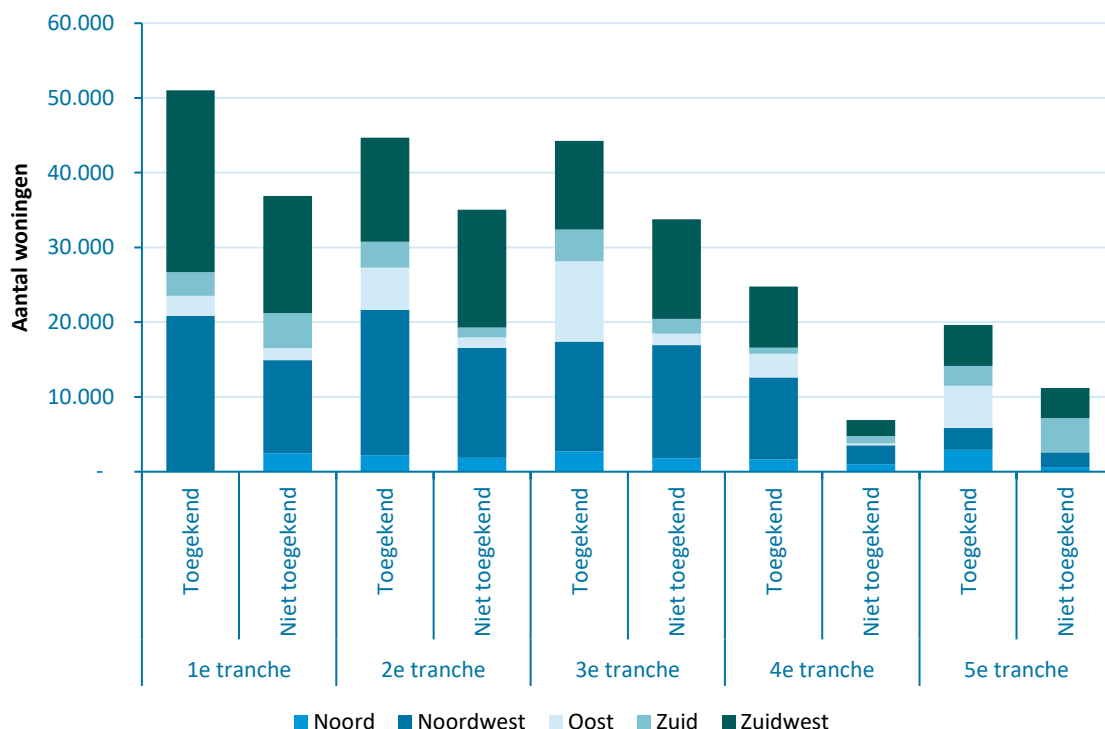
**Figuur 6: Aantal woningen in aanvragen per tranche (links) en gemiddeld aantal woningen per aanvraag per tranche (rechts)**



Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023). Linker figuur afgerond op 100-tallen, rechter figuur afgerond op 10-tallen.

Samenhangend met het aantal aanvragen is het aantal woningen waarvoor een aanvraag is gedaan vooral groot in de regio's Noordwest en Zuidwest. Naarmate er meer tranches hebben plaatsgevonden neemt het aantal woningen in de aanvragen ook in deze regio's verder af.

**Figuur 7: Aantal woningen in aanvragen per tranche uitgesplitst naar regio**

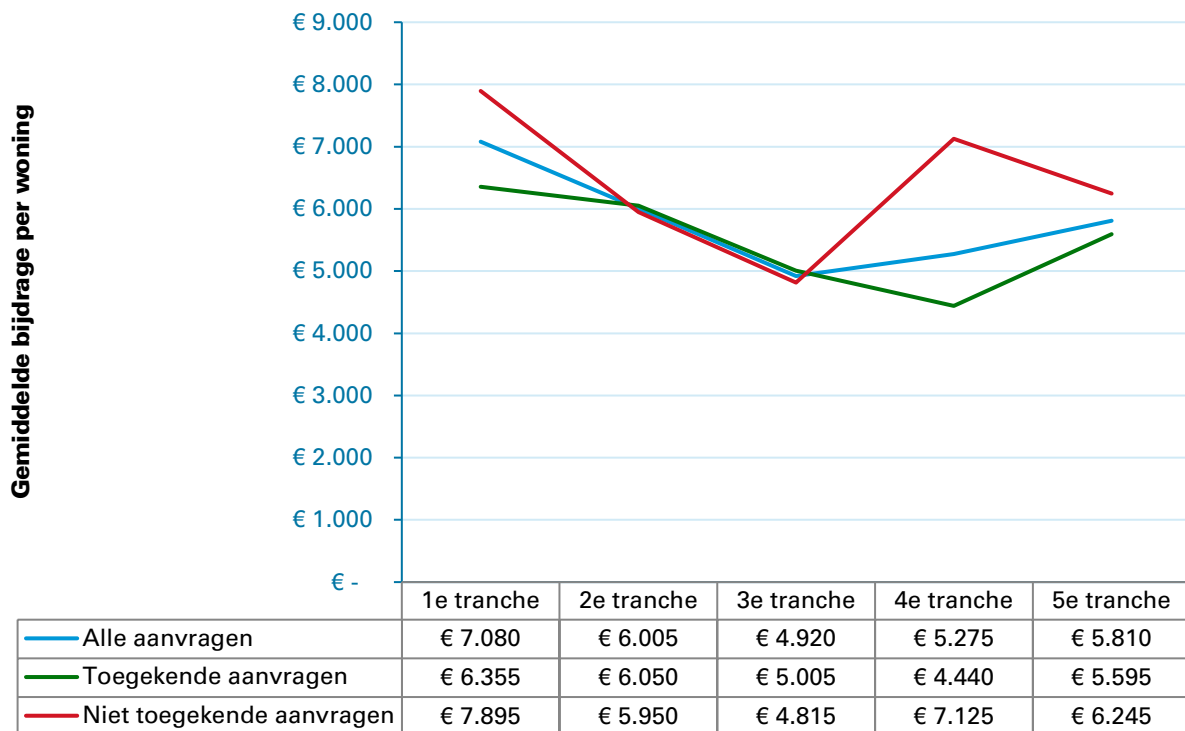


Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023). Noord = Groningen, Drenthe, Friesland. Noordwest = Noord-Holland, Utrecht, Flevoland. Oost = Overijssel, Gelderland. Zuid = Noord-Brabant, Limburg. Zuidwest = Zuid-Holland, Zeeland.

## 2.5 Gemiddelde bijdrage in aanvragen tranche vijf: € 5.810 per woning

De gemiddelde bijdrage in tranche vijf laat een trendbreuk zien met eerdere tranches. De bijdrage per woning is in de eerste drie tranches telkens lager geworden. Opvallend is dat in de vierde tranche het gemiddelde bedrag per woning in alle aanvragen is gestegen ten opzichte van de derde tranche. Wel was de gemiddelde bijdrage per woning in de toegekende aanvragen lager dan in de eerdere tranches. In de vijfde tranche ligt de gemiddelde bijdrage in alle aanvragen wederom hoger dan in tranches drie en vier. Ook ligt de gemiddelde bijdrage in toegekende aanvragen in de vijfde tranche hoger dan in eerdere tranches.

**Figuur 8: Gemiddelde bijdrage per woning in aanvragen in iedere tranche**

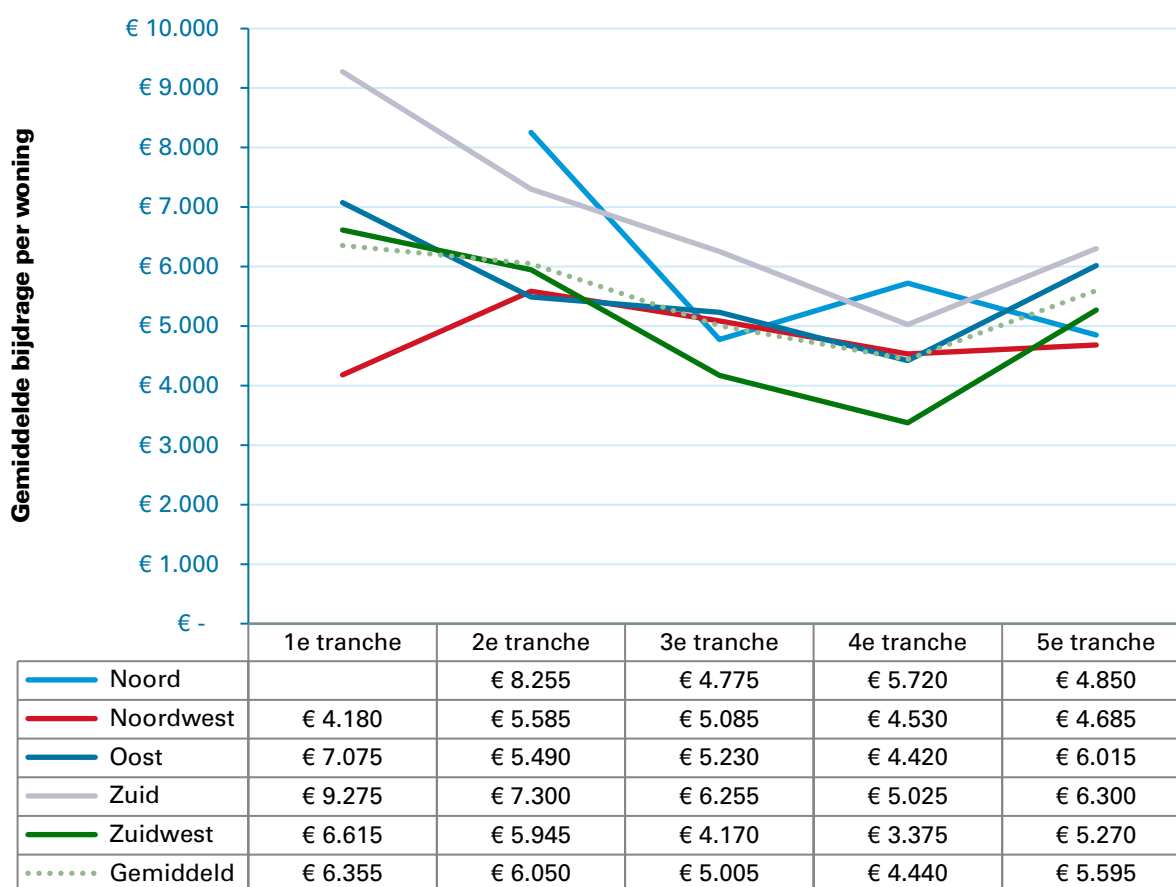


Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023). Bedragen afgerond op 5-tallen.

## 2.6 Bijdrage per woning in toegewezen aanvragen in alle tranches het hoogst in regio Zuid

De gemiddelde toegewezen bijdrage per woning in een regio loopt vooral in de eerste fase sterk uiteen. In de latere tranches worden de verschillen tussen de regio's kleiner. In de regio's Zuid en Noord liggen de gemiddelde bedragen per woning vaak hoger dan het gemiddelde in andere regio's. In de regio Zuidwest lag de gemiddelde bijdrage met uitzondering van de eerste tranche onder het gemiddelde van alle gehonoreerde aanvragen.

Figuur 9: Gemiddelde toegekende bijdrage per woning per tranche, naar regio



Bron: BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023). Noord = Groningen, Drenthe, Friesland. Noordwest = Noord-Holland, Utrecht, Flevoland. Oost = Overijssel, Gelderland. Zuid = Noord-Brabant, Limburg. Zuidwest = Zuid-Holland, Zeeland. In de eerste tranche is er door één gemeente in de regio Noord een aanvraag ingediend, op basis van deze aanvraag is er geen bijdrage toegewezen.

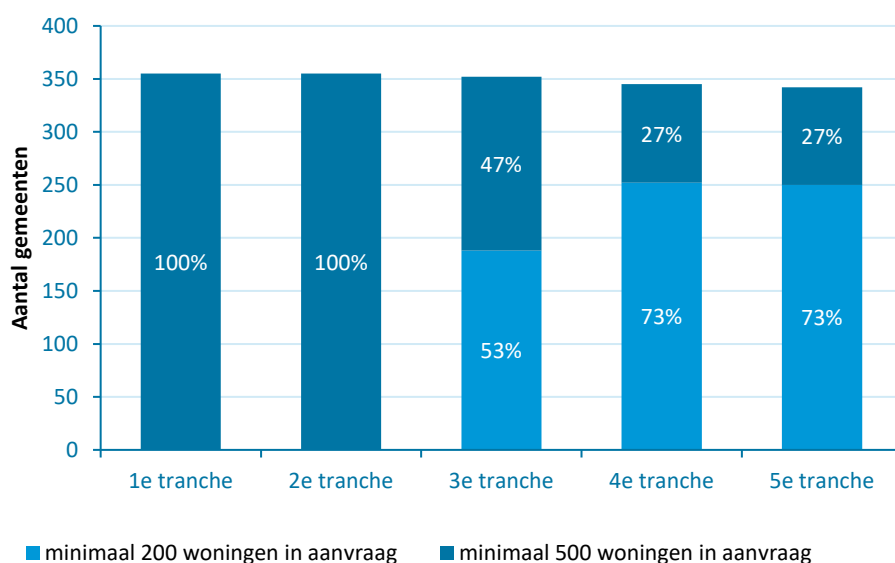
We verwachten dat bovengenoemde trends samenhangen met de inschattingskansen van gemeenten die een aanvraag voor de WBI indienen. Het verschil tussen de gevraagde en toegekende bedragen maakt het aannemelijk dat het gunstiger is om in de aanvraag in te zetten op een gemiddeld lage(-re) bijdrage per woning. Naar verwachting spelen gemeenten hier in hun aanvraag op in.

## 2.7 Relatief beperkt aantal aanvragen voor projecten met 200 tot 500 woningen

### In de vierde en vijfde tranche gold voor 73% van alle gemeenten een ondergrens van 200 woningen

Vanaf de derde tranche was het voor een deel van de gemeenten mogelijk om een aanvraag met minimaal 200 woningen in te dienen. In de derde tranche kwam circa 53% van alle gemeenten hiervoor in aanmerking. Vanaf de vierde tranche kregen alle gemeenten met minder dan 50.000 inwoners de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen vanaf 200 woningen. Door deze wijziging gold in de vierde en vijfde tranche voor bijna driekwart van alle gemeenten een ondergrens van 200 woningen.

**Figuur 10: Aantal gemeenten dat een aanvraag kan doen voor 200 of 500 woningen**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

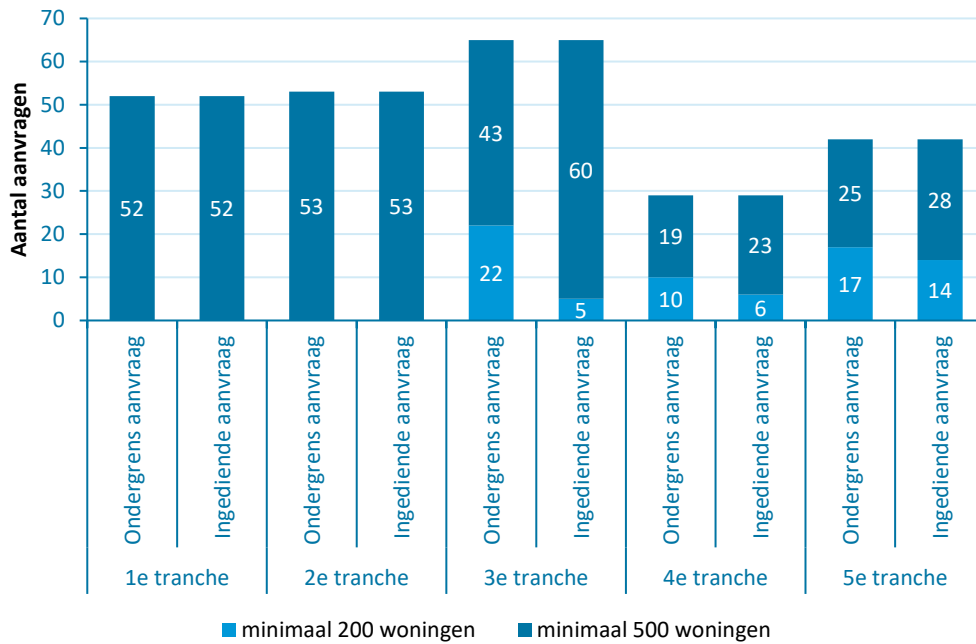
### 2.7.1 Circa 33% aanvragen WBI gedaan door gemeenten met minimale ondergrens 200 woningen

In de derde tranche werd 30 tot 35% van alle aanvragen gedaan door gemeenten waarvoor een ondergrens van 200 woningen gold. Dat terwijl in deze derde tranche ongeveer de helft van alle gemeenten in Nederland een aanvraag kon indienen voor minimaal 200 woningen. Vijf van de 22 aanvragen van gemeenten die een aanvraag voor minimaal 200 woningen mochten indienen hadden een projectomvang van 200 tot 500 woningen, zie figuur 11. Ruim driekwart van alle aanvragen van deze gemeenten was daarmee groter dan 500 woningen. Het ging hier om aanvragen van zowel gemeenten met meer als met minder dan 50.000 inwoners. Daaronder vallen aanvragen uit onder andere Apeldoorn, Arnhem, Lelystad maar ook Gorinchem, Hattem en Heumen.

In de volgende tranches neemt het aantal aanvragen voor projecten met minimaal 200 woningen en maximaal 500 woningen verder toe. In de vijfde tranche dienden veertien van de zeventien gemeenten een aanvraag in met 200 tot maximaal 500 woningen. Daarmee is 33% van alle aanvragen in de vijfde tranche kleiner dan 500 woningen. Dat terwijl 75% van de gemeenten in Nederland hiervoor een aanvraag in zou kunnen dienen. Verhoudingsgewijs dienden grotere gemeenten dus vaker een aanvraag in.



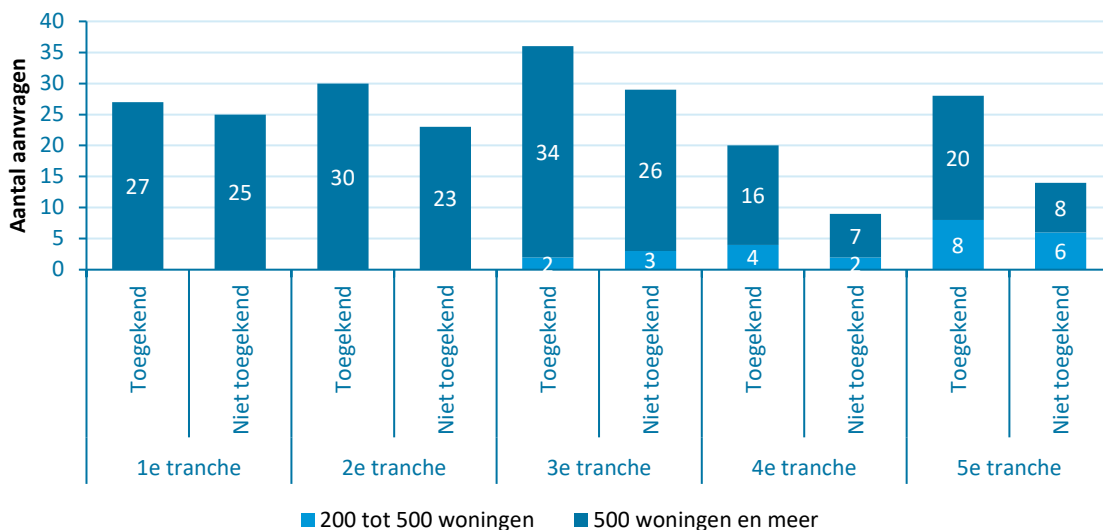
**Figuur 11: Aantal aanvragen met minimaal 200 of 500 woningen**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

In de derde, vierde en vijfde tranche werd aan circa 56% van de aanvragen van projecten met een omvang van 200 tot 500 woningen een bijdrage uit de WBI toegekend. Aan de aanvragen van projecten met meer dan 500 woningen is vaker een bijdrage toegekend in de derde tot en met vijfde tranche. Circa 63% van alle aanvragen in deze tranches ontving een bijdrage.

**Figuur 12: Aantal toegekende en niet toegekende aanvragen voor minimaal 200 of 500 woningen**

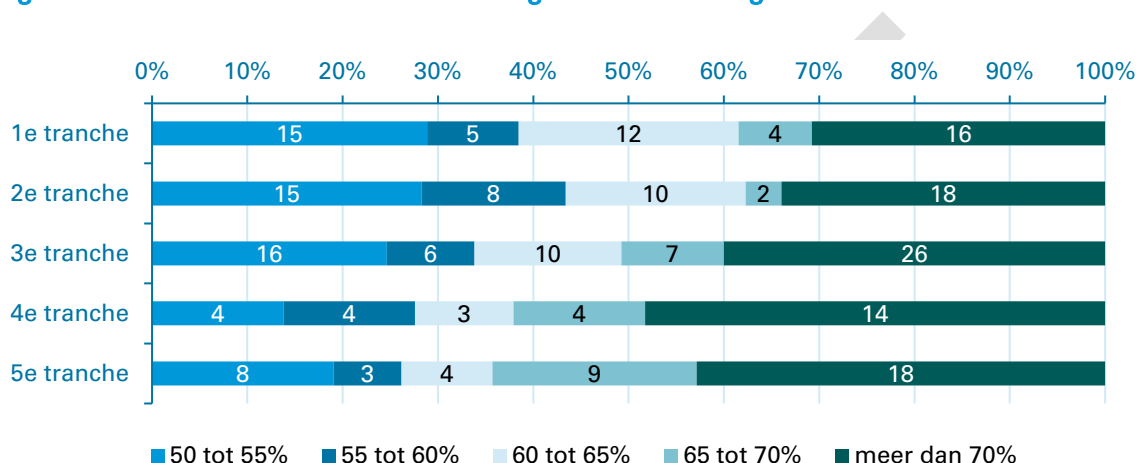


Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

## 2.8 Aandeel betaalbaar neemt met iedere nieuwe tranche toe

Ingediende aanvragen moeten een minimum aandeel van 50% betaalbare woningen bevatten. Het gaat dan om zowel betaalbare huur (sociale huur en middenhuur) als betaalbare koop (tot maximaal € 355.000). Wanneer we het aandeel betaalbare woningen van projecten (zowel goedgekeurd als niet goedgekeurd) uit de verschillende tranches met elkaar vergelijken valt op dat de meeste projecten al een hoger aandeel betaalbare woningen hadden dan de noodzakelijke 50%. Het aandeel betaalbaar neemt ook toe in latere tranches. Zo had in tranche vijf nog 35% van de projecten een betaalbaarheidsaandeel onder de 65%. Het aandeel betaalbaar is daarmee in tranches vier en vijf beduidend hoger dan in eerdere tranches.

**Figuur 13: Aandeel betaalbaarheid in ingediende aanvragen**



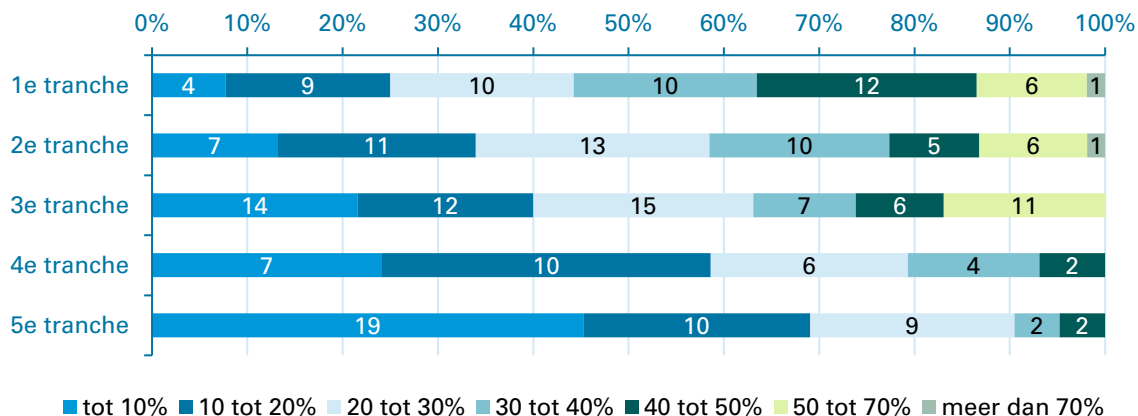
Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023)

Binnen het aandeel betaalbare woningen zien we in de verschillende tranches een verschuiving ontstaan tussen de segmenten sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Vooral het gemiddelde aandeel middenhuur neemt na verloop van tijd af in de verschillende tranches. In de eerste tranche had circa 45% van alle aanvragen maximaal 30% middenhuur binnen het aandeel betaalbaar. In de vijfde tranche had circa 45% van alle aanvragen tot 10% middenhuur binnen het aandeel betaalbaar. Zie figuur 14.

Het aandeel sociale huur binnen het aandeel betaalbaar lag in alle aanvragen in de verschillende tranches op gemiddeld 40 tot 50%. Ook zijn er telkens meer aanvragen gedaan met 40 tot 50% sociale huur. Zo had in de vijfde tranche ongeveer 30% van alle aanvragen een aandeel van 40 tot 50% sociaal binnen het aandeel betaalbaar waar dat in de eerste twee tranches nog ging om minder dan 20%. Zie figuur 15.

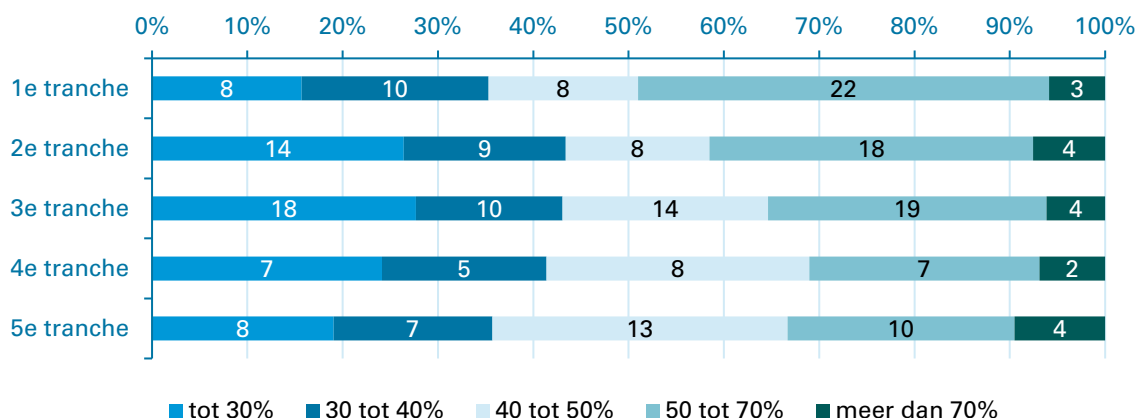
Het aandeel betaalbare koop neemt juist sterker toe. Van minimaal 30% betaalbaar in circa 30% van alle aanvragen in de eerste tot minimaal 50% betaalbaar in circa 30% van alle aanvragen in de vijfde tranche. Zie figuur 16.

**Figuur 14: Aandeel middenhuur binnen aandeel betaalbaar in alle aanvragen**



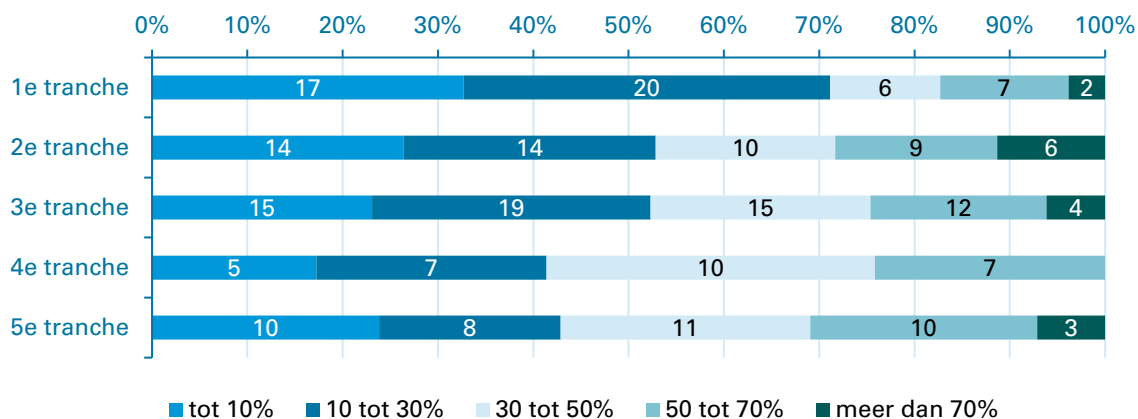
Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023)

**Figuur 15: Aandeel sociale huur binnen aandeel betaalbaar in alle aanvragen**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023)

**Figuur 16: Aandeel betaalbare koop binnen aandeel betaalbaar in alle aanvragen**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023)

# 3. Conclusies over spreiding in toekenningen tot en met de vijfde tranche

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste oorzaken van verschillen in de spreiding van de toekenningen van de WBI, zowel kwantitatief als kwalitatief.

## 3.1 Verschillen in toekenning hangen samen met de uitwerking van de regeling WBI

Kort gezegd blijken aanvragen en toekenningen over het algemeen ten faveure van grote gemeenten en aanvragen met een grotere omvang te zijn. De bovengenoemde verschillen in toekenningen naar gemeentegrootte en projectomvang hangen nauw samen met het doel van de WBI en de manier waarop de regeling is uitgewerkt. Zo is de WBI opgezet met als doel om snel meer betaalbare en geschikte woningen te kunnen bouwen. Om dit te ondersteunen kunnen gemeenten een bijdrage uit de WBI aanvragen.

Het beoordelingskader voor een aanvraag is met diezelfde lijn ingestoken. Gemeenten waar de marktdruk het hoogst is hebben binnen de regeling een hogere urgentie voor sneller, meer en betaalbare woningen groter. Ook kennen deze gemeenten een relatief hoger potentieel verdienvermogen per woning. Dat betekent dat grote steden in het voordeel zijn. Voor andere gemeenten is het moeilijker gebleken een aanvraag in te dienen onder de geldende voorwaarden. Ook in deze gemeenten is echter behoefte aan vernieuwing en uitbreiding van de voorraad betaalbare woningen. Ook de indieningsvoorwaarden (zoals een minimaal aantal woningen in de aanvraag, in één afgebakend projectgebied) van met name de eerste twee tranches bleken in het voordeel van grote steden. De aanpassingen van de voorwaarden vanaf tranche drie hebben er aan bijgedragen dat kleinere gemeenten meer aanvragen hebben ingediend in de latere tranches.

## Speelveld van de volkshuisvesting gewijzigd

In 2023 zijn er vanuit de Algemene Rekenkamer ([link](#)) en de RLI ([link](#)) aanbevelingen gedaan om een ongelijk speelveld tussen regio's in de toekenning van middelen van het Rijk te voorkomen. Het Rijk heeft in de 35 regionale woondeals ([link](#)) met gemeenten en provincies en woningmarktspelers afspraken gemaakt over het realiseren van woningbouwproductie. Het verminderen van financiële knelpunten in de woningbouw in iedere regio is uitdrukkelijk genoemd als een kritische succesfactor.

Het oplossen financiële knelpunten in woningbouwprojecten over heel Nederland is dan ook een oplossingsrichting geweest die in deze verkenning is uitgewerkt. Dit is ook een belangrijk onderwerp geweest in de interviews met provincies, regio's en gemeenten die in het kader van de voorliggende verkenning zijn gehouden.

## 3.2 WBI is niet een regeling voor iedere gemeente

### Regeling heeft sterke focus op doeltreffendheid en doelmatigheid

De WBI zet sterk in op het borgen van een doeltreffende en doelmatige besteding van middelen. Vanuit dat uitgangspunt is het in zekere zin logisch dat er een focus ligt op 1) het faciliteren van projecten in steden met de hoogste woningmarktdruk en 2) grote projecten waarvoor per woning een relatief beperkte onrendabele top te overbruggen is. Vanuit het oogpunt van transactiekosten voor het indienen van aanvragen en transactiekosten voor het beoordelen van aanvragen zijn er bij grote aanvragen schaalvoordelen te realiseren.

Er zijn echter onbedoelde neveneffecten die als onwenselijk kunnen worden beoordeeld. Bijvoorbeeld in het beoordelingskader: zo leidde de urgentiescore er mogelijk toe dat gemeenten met minder grote marktdruk niet eens probeerden een aanvraag in te dienen, omdat de kans op succes als te laag beoordeeld werd.

Daarmee werkt het beoordelingskader in het voordeel van gemeenten met een hoge marktdruk en een relatief hoger potentieel verdienvermogen per woning. Infrastructurele investeringen konden bovendien over een groter aantal woningen worden verdeeld. Dit werkt in het nadeel van gemeenten buiten de gebieden met een hoge marktdruk, ook wanneer in deze gebieden behoefte is aan vernieuwing en uitbreiding van de voorraad betaalbare woningen.

### Veel landelijke gemeenten herkennen zich niet in de regeling

Waarden en belangen die gemeenten hebben bij de ontwikkeling van betaalbare woningen in hun gemeenten verschillen binnen Nederland. Deze zijn afhankelijk van de marktdruk op de woningmarkt en de specifieke problemen die in de gebiedsontwikkeling spelen. Gemeenten in landelijke gebieden lopen – niet standaard maar in sommige belangrijke projecten - aan tegen een wat hogere onrendabele top per woning waar op termijn ook minder verdienpotentieel op zit. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid kregen projecten met een hogere onrendabele top per woning een lagere ranking. Deze projecten worden hierdoor in de praktijk door betrokkenen niet kansrijk geacht voor een aanvraag. Voor deze projecten wordt daarom al aan de voorkant geen aanvraag ingediend. Dit aspect draagt bij aan een ongelijk speelveld in de gebiedsontwikkeling van woningen.

## Kleine gemeenten voelen zich op achterstand staan bij de WBI

“Wat je ziet, is dat niemand in het voorproces durft te vertellen wat je precies moet doen. Dan loopt een gemeente vast in de aanvraag, vervolgens wordt de gemeente wel geholpen. Het vergt daardoor echter wel enig doorzettingsvermogen om een aanvraag in te dienen als kleinere gemeente. Gemeenten hebben maar een bepaalde capaciteit, naast de reguliere activiteiten. Vooral kleinere gemeenten lopen daar tegenaan en het is daardoor lastiger om toegang te krijgen tot subsidieregelingen. Bovendien mist er soms ook kennis en kunde door het verloop binnen gemeenten<sup>1</sup>. Het kost tijd om nieuwe mensen de lokale situatie goed te laten leren kennen.”  
*Geïnterviewde bestuurder van een landelijk gelegen gemeente.*

---

<sup>1</sup> Gemeenten signaleren dat kleine gemeenten vaak te maken hebben met een grote wisseling in menskracht en dat nieuwe mensen vaak nog niet in staat zijn met complexe regelingen zoals de WBI te werken.

Uit de analyse van (gehonoreerde) aanvragen van de WBI komt het beeld naar voren dat de WBI vanuit het perspectief van het versnellen van woningbouw van grote steden in de Randstad is ontwikkeld. Dit komt in alle gevoerde interviews terug.

Door grotere Randstedelijke gemeenten met een hoge woningmarktdruk wordt soms ook de wenselijkheid en noodzakelijkheid van dit oormerk van de WBI onderstreept. Middelgrote en kleine gemeenten geven in de interviews zonder uitzondering aan dat de WBI niet bij hen past. De reden die hiervoor wordt gegeven is omdat deze voor hen te ingewikkeld is om in te dienen. We werken in de praktijk dat de ambtelijke capaciteit voor de extra werkzaamheden die de aanvraag vraagt, maar ook de kennis van de verschillende onderdelen in de aanvraag voor de WBI beperkt is. Mede hierdoor signaleren gemeenten dat ze geen aanvraag kunnen doen zonder hulp van een extern bureau.

Wat vaker terugkomt van gemeenten uit provincies waarvan tot nu toe weinig aanvragen zijn gehonoreerd is, dat ze zich bij start van de WBI hebben verdiept in de haalbaarheid van een aanvraag bij hen. Vaak hebben deze gemeenten de conclusie getrokken dat een aanvraag doen niet realistisch was. Sindsdien heeft men zich ook niet meer in de regeling verdiept. De projectomvang speelde een belangrijke rol in de afweging.

We signaleren dat een deel van de geïnterviewde gemeenten gewoonweg afgehaakt is bij de WBI. Deze gemeenten nemen al sinds de eerste tranche niet meer de moeite om na te gaan of er projecten in de gemeente zijn die in aanmerking zouden kunnen komen. Uit gehonoreerde aanvragen komt het beeld naar voren dat gemeenten vanaf de vierde tranche met vergelijkbare kenmerken wat betreft inwonertal en projectgrootte wel degelijk kans op een gehonoreerde aanvraag zouden hebben gehad, als men de moeite had genomen.

#### **Deel gemeenten bouwen niet conform de eisen in de regeling**

Sommige geïnterviewde gemeenten geven aan te hechten aan behoud van een laag aandeel sociale woningbouw in hun gemeente. Soms is dat omdat ze verwachten dat de woningbehoefte in een hoger segment ligt. Soms willen gemeenten de inkomenssamenstelling van de gemeente beïnvloeden met de nieuwbouw. In de gemeenteraad is dan geen draagvlak voor sociale woningbouw en voor een aandeel betaalbare woningen passend bij de WBI. Dit geldt voor zowel kleine en middelgrote gemeenten in de invloedssfeer van grote steden in de Randstad als voor gemeenten in landelijke regio's buiten de Randstad.

De geïnterviewde gemeenten geven aan dat ze overwegend faciliterend grondbeleid voeren. De gemeenten signaleren dat ontwikkelaars en bouwers weinig interesse hebben in het bouwen van sociale woningen en betaalbare woningen. Soms zijn het ook de woningcorporaties die terughoudend zijn in het toevoegen van grote aandelen sociale huurwoningen omdat zij op lange termijn verhuurrisico's signaleren. Dit laatste lijkt vooral voor te komen in grensregio's.

Het wettelijke beschikbare instrumentarium om – onafhankelijk van de grondpositie – te sturen op betaalbare woningen (zoals bijvoorbeeld de opkoopbescherming, KoopGarant regeling of vereveningsfonds), wordt daarnaast niet benut en kent politiek en ambtelijk beperkt draagvlak, zo komt naar voren in diverse interviews.

#### **Risico op ongelijk speelveld verminderen?**

Het Rijk, provincies, gemeenten en woningmarktspelers hebben in de 35 regionale woondeals met afspraken gemaakt over het realiseren van woningbouwproductie. Het verminderen van financiële knelpunten is daarbij uitdrukkelijk genoemd als een kritische succesfactor.

In het hele land oplossen van financiële knelpunten in woningbouwprojecten heeft daarmee hoge prioriteit gekregen. In de woondeals is de WBI vaak benoemd als instrument voor het oplossen van deze financiële knelpunten. Aanpassing van (de communicatie over) de regeling is daarom belangrijk. Dit sluit aan bij de aanbevelingen van de Algemene Rekenkamer en de RLI (zie Kader 'Speelveld van de Volkshuisvesting is gewijzigd' pagina 20).

### 3.3 Aanpassing van de regeling is opportuun

Aanpassing van de zesde tranche van de WBI lijkt passend. In deze paragraaf worden de belangrijkste overwegingen kort toegelicht.

#### Gemeenten en provincies zijn eenduidig over gewenste aanpassingen

Uit gesprekken en analyses van eerdere tranches komt naar voren dat er aanleiding is om de regeling op onderdelen aan te passen. In de interviews zijn de volgende aandachtspunten voor de zesde tranche het meest genoemd.

- Aanpassing van de ondergrens van de omvang van projecten die voor de WBI ingediend kunnen worden.
- Meer duidelijkheid over de criteria voor het samenvoegen van plannen in één project.
- De voorzienbaarheid en voorspelbaarheid van criteria voor de regeling vergroten, zodat gemeenten zich hier beter op kunnen voorbereiden.
- Het aanvraagformulier zo veel mogelijk te vereenvoudigen.

#### Urgentie voor nieuwbouw speelt in heel Nederland

Met de vaststelling van een landsdekkend netwerk van regionale woondeals komt naar voren dat overal in Nederland gebouwd moet worden en dat de problematiek voor meer betaalbare woningen inmiddels in het hele land speelt. De argumenten om onderscheid te maken naar de urgentie op grond van ligging en gemeentegrootte ligt dan minder voor de hand. Dit kan aanleiding zijn om het urgentie criterium in de WBI te wijzigen en dit te koppelen aan de beoogde nieuwbouwproductie in de betreffende woondealregio.

#### Kleine plannen maken samen grote projecten

Het is denkbaar dat door het vergroten van de pijplijn soms ook meer woningen met de WBI kunnen worden ondersteund. Meer projecten is immers niet een doel op zich, maar alleen als die het doelbereik vergroten (twee projecten van (bijvoorbeeld) 400 woningen kunnen meer bijdragen aan het (sneller) oplossen van het tekort dan één project van 500).

De grens van 200 woningen in één geografisch afgebakend plan is voor kleine en middelgrote gemeenten met een beperkte toekomstige behoefte een grote uitdaging. Van gehonoreerde projecten in landelijke gemeenten in de vijfde tranche geven deze gemeenten aan bestaande plannen zoveel mogelijk te moeten bundelen tot één project. Soms heeft men naar eigen zeggen creatief moeten denken om tot een dergelijke bundeling te kunnen komen. De plannen zijn als het ware toegeschreven naar passendheid binnen de regeling. Overigens verwachten we dat dit niet uitsluitend speelt bij kleine en middelgrote gemeenten die de grens van 200 woningen moeten hanteren. Op basis van gesprekken en analyse van de aanvragen verwachten we dat dit ook speelt bij gemeenten die een aanvraag vanaf 500 woningen moeten indienen.

Meer landelijke gemeenten buiten de Randstad hebben vooral in de vierde en de vijfde tranche vaker geprobeerd te komen tot een gebundelde projectaanvraag. Deze gemeenten hebben de WBI ingezet om zo de leefbaarheid van de kleinere kernen en de projecten daarvan wel tot ontwikkeling te laten komen. Uiteindelijk zijn ook gebundelde kleine plannen bij elkaar een flink aantal woningen. Door bundeling van plannen in één project komen de middelen uit de WBI sinds de vierde tranche op meer plekken in Nederland terecht. Dit is vanuit het oogpunt van de urgente woonbehoefte in grote delen van Nederland een belangrijk uitgangspunt.

#### Regeling op een praktische manier aanscherpen

In de gesprekken is veelvuldig benadrukt de WBI op een lichte en gerichte manier aan te passen en daarin de balans te vinden tussen een transparante en voorzienbare regeling en een beter toegankelijke regeling. In de praktijk geven indieners aan plannen en projecten 'passend' te maken voor indiening van een aanvraag voor de WBI. Dit kan alleen wanneer ze daar voldoende

voorbereidingstijd voor hebben. Indienen van een aanvraag kost veel tijd en vergt inzet van schaarse menskracht.

## Insteek bij verkenning van aanpassingen in WBI

In de navolgende verkenningen van mogelijke aanpassingen op de regeling van de WBI spelen de volgende overwegingen een rol:

- Er moet een passende modus gevonden worden tussen de inspanning die aan WBI-aanvraag indienen kost, en de kans dat de aanvraag gehonoreerd wordt.
- Aanpassingen moeten passen bij de doelstelling van de WBI: versnellen van de nieuwbouwproductie van overwegend sociale woningen en betaalbare woningen.
- Aanpassingen moeten zoveel mogelijk eenduidig en voorzienbaar zijn voor gemeenten.
- Aanpassingen moeten bijdragen aan betere toegankelijkheid voor gemeenten die de doelstellingen van de regeling (gericht op betaalbare woningen) onderschrijven.

### Verschillende varianten verkend

De volgende onderzoeksrichtingen zijn verkend.

- Onderzoeksrichting 1: indicatie van de pijnlijn wanneer de projectomvang zou worden teruggeschoefd naar kleinere projectomvang.
- Onderzoeksrichting 2: indicatie van de pijnlijn wanneer de afbakening van projectgebieden wordt aangepast.
- Onderzoeksrichting 3: indicatie van de pijnlijn wanneer het aandeel betaalbare woningen wordt aangepast naar een hoger of lager aandeel.
- Onderzoeksrichting 4: indicatie van de pijnlijn wanneer de urgentiescores vervallen.
- Onderzoeksrichting 5: indicatie van de pijnlijn wanneer er een koppeling met de Woondeal is.

De resultaten van de verkenningen staan in de bijlage.

In het volgende hoofdstuk staan overwegingen voor aanpassingen voor de zesde tranche.





# 4. Indicatie zesde tranche

In dit hoofdstuk verkennen we de pijplijn voor de zesde tranche van de WBI. Op basis van drie verschillende aanliegroutes wordt een indicatie gegeven van het potentieel aantal aanvragen en woningen in de aanvragen in de zesde tranche. De verkenning gaat uit van gelijkblijvende voorwaarden ten opzichte van tranche vier en vijf.

## 4.1 Indicatie pijplijn zesde tranche op basis van inventarisatie plancapaciteit: 45 aanvragen met 57.020 woningen

In onderstaande verkenning gaan we er vanuit dat de toekenning van aanvragen voor de zesde tranche van de WBI halverwege 2024 plaats zal vinden. Volgens de voorwaarden van de WBI moet de start van de bouw binnen 3 jaar na toekenning plaatsvinden.

### 4.1.1 Circa 331.400 woningen in plannen met uiterlijk start bouw 2027

Om de indicatie van de pijplijn voor de zesde tranche verder aan te scherpen is een doorrekening gemaakt op basis van beschikbare actuele<sup>2</sup> en historische plancapaciteitsgegevens en historische aanvragen in de eerste tot en met vijfde tranche. De actuele plancapaciteitsgegevens zijn afkomstig uit de inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2023 van ABF (juli 2023)<sup>3</sup>. Voor historische plancapaciteitsgegevens maken we gebruik van eerdere ABF plancapaciteitsinventarisaties. Door informatie over het aantal plannen en het aantal woningen uit deze gegevens te combineren met vergelijkbare gegevens ten tijde van eerdere tranches kunnen we uitspraken doen voor heel Nederland. Bekend is immers voor welk aandeel van de historische plancapaciteit uiteindelijk een aanvraag is ingediend in voorgaande tranches. We lichten onze methodiek hierna toe.

## Disclaimer

In de verkenningen hieronder wordt beargumenteerd in beeld gebracht hoe groot de pijplijn van in te dienen plannen kan zijn. Het is een inschatting en geen voorspelling. Het werkelijk aantal ingediende plannen kan afwijken van de verwachte pijplijn. Dit hangt onder meer samen met project specifieke omstandigheden, ambtelijke capaciteit, keuzes in beoordelingscriteria en de resterende beschikbare ruimte voor cofinanciering. Ook speelt een rol of er andere regelingen voor Rijksgelden voorhanden zijn en of deze nog meerjarig beschikbaar zijn. Gemeenten geven aan dat sommige projecten passend te maken zijn voor meerdere regelingen. Afhankelijk van de complexiteit van de benodigde aanvraag, eisen aan cofinanciering en wanneer de cofinanciering door een gemeente beschikbaar moet zijn, spelen dan ook een belangrijke rol in de afweging.

<sup>2</sup> Aanvragen voor de zesde tranche mogen maximaal Q2 2027 als startbouwjaar hebben (uitgaande van dat de zesde tranche in 2023 zal worden geopend en medio 2024 toegekend. Aangezien in de plancapaciteit meestal start oplevering wordt gehanteerd, kiezen we ervoor enkel plannen te tellen met begin oplevering in 2026 t/m 2029. In de analyse is uitgegaan van een start bouw van circa twee jaar voor oplevering. Dit sluit aan bij de gemiddelde bouwtijd van plannen in Nederland (bron: Stec Groep in opdracht van NVM, 2019).

<sup>3</sup> In de rapportage van ABF worden verschillende peildata gehanteerd. De peildatum voor de plancapaciteit van provincies Overijssel & Gelderland is 1 januari 2023, voor Utrecht 30 maart 2023, Noord-Holland 5 april 2023, Limburg najaar 2022, Noord Brabant 2022. De netto plancapaciteit die voor de periode 2023 t/m 2030 is geïnventariseerd, bedraagt 996.100 woningen. Daarnaast is de woningvoorraad in 2022 met 79.700 woningen uitgebreid. Tezamen gaat om 1.075.800 woningen. De regionale woondeals tellen op tot 936.400 woningen.

Meegenomen worden alleen de plannen waar nu nog niet is begonnen met bouwen en waar uiterlijk Q2 2027 gestart wordt met bouwen. Rekening houdend met een gemiddelde bouwtijd van twee jaar komt dit grofweg overeen met de opleverperiode 2026 t/m 2029. Uit eerdere tranches komt naar voren dat met name plannen met een start bouw in de periode 2024-2025 werden aangevraagd. Deze benadering is in deze verkenning ook toegepast. We beredeneren dat in de uiterste jaren de bouw al is gestart vóór opening van de zesde tranche (oplevering eerste helft 2026) of dat er juist nog onvoldoende duidelijkheid is over deze plannen om een aanvraag te kunnen doen (oplevering medio 2029 of later). De plancapaciteit voor de jaren 2026 en 2029 telt daarom voor 50% mee.

**Tabel 1: Indicatie aantal woningen waarvoor aanvraag gedaan kan worden in zesde tranche WBI**

Start bouw	Opleverjaar	Aandeel plannen dat we meenemen voor zesde tranche	Aantal woningen in plannen zesde tranche (landelijk)
2024	2026	50%	55.200
2025	2027	100%	110.500
2026	2028	100%	110.500
2027	2029	50%	55.200
<b>Totaal</b>			<b>331.400</b>

Bron: ABF(2023), BZK (2023), bewerking Stec Groep (2023).

#### 4.1.2 Op basis van eerdere tranches is voor 5 tot 25% (gemiddeld 17%) van alle woningen in plannen een aanvraag ingediend

Op basis van de historische plancapaciteit en aanvragen in de eerdere tranches 1 t/m 5 komt naar voren dat er verdeeld over alle provincies voor 5 tot 25% van alle woningen in de plannen een aanvraag is ingediend. In de eerste drie tranches was het aandeel van woningen waarvoor een aanvraag werd ingediend hoger, dan in de vierde en vijfde tranche. Met circa 308.210 woningen in aanvragen op 1.770.200 woningen in plannen op landelijk niveau is voor gemiddeld 17% van alle geplande woningen een aanvraag ingediend.

Daarmee mag verwacht worden dat voor de zesde tranche voor circa 17% van alle woningen in de plannen met start bouw in de periode 2024 t/m 2027 een aanvraag zal worden gedaan. Het gaat naar verwachting om ongeveer 57.020 woningen. Als het aantal woningen per aanvraag gelijk blijft aan het gemiddelde van de tranches 1 t/m 5, komt dit neer op 45 aanvragen. Dit is hoger dan het aantal woningen en projecten in de WBI aanvragen voor de vierde en de vijfde tranche. Een rol speelt dat het aantal geplande woningen in de beoogde periode hoger is. Gemeenten geven aan dat de kans dat ze een aanvraag indienen groter is, wanneer ze verwachten dat het de laatste tranche zal worden.

**Tabel 2: Indicatie aantal woningen zesde tranche op basis van netto plancapaciteit**

Provincie	Aantal aanvragen in tranche 1 t/m 5	Aantal woningen in aanvragen tranche 1 t/m 5	Hoeveel woningen in plannen tijdens tranche 1 t/m 5*	% woningen waar aanvraag voor is gedaan in tranche 1 t/m 5 (gemiddelde van gemiddelde per tranche)	Aantal woningen in plannen voor 6e tranche (uiterlijk start bouw 2027)**	Potentieel aantal woningen in aanvragen 6e tranche	Potentieel aantal aanvragen 6e tranche
Drenthe	5	4.140	21.400	19%	4.100	800	1
Flevoland	6	4.520	70.900	6%	14.500	930	1
Friesland	8	4.340	23.100	19%	6.600	1.240	2
Gelderland	24	18.110	183.900	10%	37.100	3.650	5
Groningen	5	8.690	42.700	20%	8.800	1.780	1
Limburg	8	4.450	47.900	9%	7.500	700	1
Noord-Brabant	28	23.380	224.000	10%	32.800	3.420	4
Noord-Holland	46	78.350	416.700	19%	96.400	18.130	11
Overijssel	17	14.670	76.000	19%	15.600	3.010	3
Utrecht	19	32.840	164.400	20%	38.200	7.640	4
Zeeland	2	700	14.700	5%	3.700	170	0
Zuid-Holland	73	114.020	484.500	24%	66.100	15.550	10
<b>Alle provincies</b>	<b>241</b>	<b>308.210</b>	<b>1.770.200</b>	<b>17%</b>	<b>331.400</b>	<b>57.020</b>	<b>45</b>

Bron: ABF (2023). BZK (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 en 7 afgerond op tientallen. Kolom 4 en 6 afgerond op honderdtallen. \*Gebaseerd op ABF Inventarisatie Plancapaciteit voorjaar 2023, startbouw in periode 2024 t/m 2027. \*\*Plannen met opleverdatum eerste woningen in 2026 t/m 2029 (startbouw uiterlijk 2027). Voor 2026 rekenen we met 50% van het aantal woningen omdat een deel van deze plannen naar verwachting al vóór opening van de zesde tranche is gestart. Voor 2029 en verder rekenen we met 50% van de het aantal woningen omdat naar verwacht voor een deel van deze plannen onvoldoende planinformatie bekend is om al een aanvraag te doen in de zesde tranche.

## 4.2 Indicatie pijplijn zesde tranche op basis van Woondeals: 44 aanvragen met in totaal 49.510 woningen

### 4.2.1 Circa 288.340 woningen in plannen Woondeal met uiterlijk start bouw Q2 2027

In de hierna volgende analyses maken we een inschatting van de pijplijn aan plannen voor de zesde tranche op basis van de plancapaciteit uit de Woondeals. Op een vergelijkbare wijze als hiervoor pellen we dit af. Meegenomen worden alleen de plannen uit de Woondeal waar nu nog niet is begonnen met bouwen en waar uiterlijk Q2 2027 gestart wordt met bouwen. Hiervan is een inschatting gemaakt. Rekening houdend met een gemiddelde bouwtijd van twee jaar komt dit grofweg overeen met de opleverperiode 2026 t/m 2029. Uit eerdere tranches komt naar voren dat met name plannen met een start bouw in de periode 2024-2025 werden aangevraagd. Deze benadering is in deze verkenning ook toegepast. We beredeneren dat in de uiterste jaren de bouw al is gestart (oplevering 2026) vóór opening van de zesde tranche of dat er juist nog onvoldoende

duidelijkheid is over deze plannen om een aanvraag te kunnen doen (oplevering 2029 of later). De plancapaciteit voor de jaren 2026 en 2029 telt daarom voor 50% mee.

Per woondeal regio is berekend voor welk aandeel van de woningen in eerdere tranches een aanvraag is gedaan. Door dit percentage te leggen op het aandeel woningen dat in de Woondeal is opgenomen komen we tot een potentieel aantal woningen waarvoor in de zesde tranche een aanvraag kan worden gedaan. Op basis van de gegevens uit de woondeals is ingeschat dat er in potentie 44 aanvragen voor circa 49.510 woningen mogelijk zijn binnen de zesde tranche.

**Tabel 3: Indicatie aantal woningen zesde tranche op basis van Woondeals**

Provincie	Woondeal-regio	Aantal aanvragen in tranche 1 t/m 5	Aantal woningen in aanvragen tranche 1 t/m 5	Hoeveel woningen in plannen tijdens tranche 1 t/m 5*	% woningen waar aanvraag voor is gedaan in tranche 1 t/m 5 (gemiddelde van gemiddelde per tranche)	Aantal woningen in Woondeal voor 6e tranche (uiterlijk start bouw 2027)**	Potentieel aantal woningen in aanvragen zesde tranche op basis van Woondeal	Potentieel aantal aanvragen op basis van Woondeal
<b>Groningen</b>	Groningen-Assen	4	8.350	42.700	20%	6.970	1.420	1
	Eemsdelta	0	-			900	180	
	Oost Groningen	1	340			1.050	210	
<b>Fryslân</b>	Leeuwarden	2	1.310	23.100	19%	2.480	470	3
	Wadden	0	-			210	40	
	NO Fryslân	3	800			1.160	220	
	ZO Fryslân	2	1.380			2.050	380	
	NW Fryslân	0	-			480	90	
	ZW Fryslân	1	860			1.370	260	
<b>Drenthe</b>	ZW Drenthe	3	3.010	21.400	19%	1.290	250	1
	ZO Drenthe	0	-			1.120	220	
	Noord Drenthe	2	1.130			1.110	220	
<b>Overijssel</b>	Overijssel-West	8	9.840	76.000	19%	9.320	1.800	3
	Twente	9	4.830			4.660	900	
<b>Flevoland</b>	Dronten, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde	3	2.000	70.900	6%	2.400	150	1
	Almere & Lelystad (MRA)	3	2.530			9.030	580	
<b>Noord-Holland</b>	MRA (excl. Almere & Lelystad)	41	74.750	416.700	19%	55.590	10.450	8
	Noord-Holland Noord	5	3.600			15.900	2.990	
<b>Zuid-Holland</b>	Midden Holland	3	7.420	484.500	24%	5.310	1.250	12
	Holland Rijnland	7	11.570			10.460	2.460	
	Haaglanden	28	43.760			19.940	4.690	
	Rotterdamse regio	25	42.750			25.120	5.910	
	Samenwerkende regio's	10	8.530			5.570	1.310	

<b>Utrecht</b>	regio Utrecht	15	21.880	164.400	20%	20.260	4.050	3
	Regio Amersfoort	3	9.790					
	Foodvalley (utrechtse gemeenten)	1	1.170					
<b>Gelderland</b>	Noord-Veluwe	3	2.280	183.900	10%	4.580	450	5
	Foodvalley (gelderse gemeenten)	3	1.830					
	Achterhoek	1	350					
	Stedendriehoek	5	2.120					
	Arnhem-Nijmegen	9	8.470					
	Rivierenland	3	3.060					
<b>Zeeland</b>	Alle gemeenten	2	700	14.700	5%	4.880	230	1
<b>Noord-Brabant</b>	Noord-Oost Brabant	7	3.810	224.000	10%	7.740	810	5
	SRBT	4	2.690					
	West-Brabant-West	2	1.750					
	Zuidoost-Brabant	15	15.130					
<b>Limburg</b>	Noord-Limburg	2	1.180	47.900	9%	1.320	120	1
	Midden-Limburg	0	-					
	Zuid-Limburg	6	3.270					
<b>Alle woondeal-regio's</b>		<b>241</b>	<b>308.210</b>	<b>1.770.200</b>	<b>17%</b>	<b>288.340</b>	<b>49.510</b>	<b>44</b>

Bron: ABF (2023). BZK (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 4, 7 en 8 afgerond op tientallen. Kolom 5 afgerond op honderdtallen. \*Gebaseerd op ABF Inventarisatie Plancapaciteit voorjaar 2023, startbouw in periode 2024 t/m 2027. \*\*Plannen met opleverdatum eerste woningen in 2026 t/m 2029 (startbouw uiterlijk 2027). Voor 2026 rekenen we met 50% van het aantal woningen omdat een deel van deze plannen naar verwachting al vóór opening van de zesde tranche is gestart. Voor 2029 en verder rekenen we met 50% van de het aantal woningen omdat naar verwacht voor een deel van deze plannen onvoldoende planinformatie bekend is om al een aanvraag te doen in de zesde tranche.

## 4.3 Bandbreedte op basis van gemiddelden: 36 tot 48 aanvragen met 32.400 tot 60.000 woningen in tranche zes

### 4.3.1 Onzekerheid rondom aanvragen vraagt om het werken in een bandbreedte

De indicatie van de pijplijn zoals hiervoor geschetst is gebaseerd op gemiddelden van tranches één tot en met vijf en is op basis van de bekende plancapaciteit. Het werken met het gemiddelde van alle tranches maakt dat trendmatige ontwikkelingen over alle tranches, zoals de ontwikkeling van het gemiddeld aantal aanvragen en woningen in de aanvragen minder sterk naar voren komen.

We zien bijvoorbeeld dat er voor de vierde en vijfde tranche minder vaak is ingeschreven dan in de eerdere tranches. Zo werden er in de eerste tranche 52 aanvragen en in de derde tranche zelfs 65 aanvragen ingediend. De vierde tranche was het aantal ten opzichte van de derde tranche meer dan gehalveerd: 29 aanvragen. In de vijfde tranche nam het aantal aanvragen weer toe tot 42 ingediende aanvragen.

Het gemiddeld aantal woningen in de aanvragen neemt elke tranche af. In de eerste tranche werden er voor 87.900 woningen een aanvraag ingediend. In de vierde tranche ging het om 31.700 woningen en in de vijfde tranche 30.800 woningen. Daarmee is het gemiddeld aantal woningen in de aanvragen gedaald van 1.690 in tranche één naar 1.090 in tranche vier en 730 in tranche vijf.

Dit maakt het aannemelijk dat het aantal aanvragen en het gemiddeld aantal woningen in de aanvragen in de zesde tranche lager is dan het gemiddelde in tranches één tot en met vijf waarop de eerdere analyse is gebaseerd. Op basis van het gemiddelde van alle aanvragen in tranches één tot en met vijf zouden er voor de zesde tranche circa 48 aanvragen verwacht kunnen worden met in totaal 60.000 woningen. Op basis van het gemiddelde van tranches vier en vijf zal er in de zesde tranche naar verwachting voor 36 projecten een aanvraag worden gedaan met in totaal 32.400 woningen.

**Tabel 4: Indicatie pijplijn tranche zes op basis van gemiddelden eerdere tranches**

	Tranches 1 t/m 5	Tranches 4 en 5
<b>Gemiddeld aantal aanvragen</b>	48	36
<b>Gemiddeld aantal woningen in aanvragen</b>	1.245	915
<b>Totaal aantal woningen in aanvragen per tranche</b>	60.000	32.400

Bron: BZK (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Rij 3 afgerond op vijftallen, rij 4 afgerond op honderdtallen.

Tegelijkertijd spelen ook andere factoren een rol die het werken met een breedte ondersteunen. We noemen er een aantal:

- Mogelijk is de zesde tranche de laatste tranche en mogelijkheid voor een WBI aanvraag. Houdt er daarom rekening mee dat er gezien het een laatste mogelijkheid is er meer aanvragen worden gedaan dan initieel verwacht zou worden op basis van de vierde en vijfde tranche.
- Gemeenten lijken het steeds moeilijker te vinden om cofinanciering op te brengen (één van de voorwaarden in de WBI). Daarom zouden er in lijn met tranches vier en vijf mogelijk minder aanvragen verwacht mogen worden.
- Daarnaast speelt de factor van concurrentie tussen verschillende rijksregelingen. Naast de WBI is er de mogelijkheid om financiële ondersteuning te krijgen via de SBI (Start Bouw Impuls) en het VHF (Volkshuisvestingsfonds). Soms is het mogelijk dat een project voor meerdere regelingen in aanmerking komt. We merken dat gemeenten eerder kiezen voor een aanvraag uit het VHF omdat de financiële randvoorwaarden gunstiger zijn en daarom geen aanvraag voor de WBI indienen.

In het kader van dit onderzoek is niet onderzocht of bovengenoemde verband houdt met de daling van het gemiddeld aantal aanvragen en woningen in de aanvragen in de verschillende tranches van de WBI.

# 5. Overwegingen bij criteria zesde tranche WBI

Hierna gaan we in op verschillende overwegingen bij de criteria voor de zesde tranche van de WBI. Het gaat om mogelijke optimalisaties en aanpassingen van de voorwaarden van de regeling die voort komen uit de verkenning en de interviews. De analyses uit bijlage 1 (analyse effect van aanpassing van criteria en randvoorwaarden) vormen een belangrijke basis bij deze overwegingen.

## 5.1 Overweeg WBI te koppelen aan (gebundelde) projecten vanaf 200 woningen, zonder onderscheid naar gemeentegrootte

### Hiermee grotere toegankelijkheid voor kleine en grote gemeenten

Op basis van de Woondeals kan de conclusie worden getrokken dat het aantal plannen in Nederland met een omvang van 500 woningen of meer afneemt, ten faveure van plannen die kleiner zijn. Dit geldt voor gemeenten van alle groottes. Het ligt daarom voor de hand om de projectomvang voor de WBI voor alle gemeenten te verlagen naar 200 woningen per aanvraag.

### Bundelen van projecten is – met de juiste aanpak – in praktische zin vrijwel altijd mogelijk

In met name de eerste drie tranches van de WBI zijn grote projecten gehonoreerd. Met de aanpassing van de indieningsvoorwaarden in de vierde tranche werd het voor gemeenten met minder van 50.000 inwoners mogelijk om ook projecten van minimaal 200 woningen WBI-subsidie aan te vragen. Hierdoor is de WBI beter toegankelijk geworden voor gemeenten van alle omvang. Dit werd versterkt doordat het mogelijk werd aanvragen te bundelen, zowel binnen één gemeente als ook voor een gebundelde aanvraag van meerdere gemeenten.

### Gebundelde aanvragen zijn relatief vaak gehonoreerd

In de vierde en de vijfde tranches komen veel gebundelde aanvragen voor. Zo kregen onder meer Berkelland, Súdwest-Fryslân en een gebundelde aanvraag voor drie gemeenten van Stadsregio Parkstad Limburg een bijdrage. Veel gemeenten taxeren echter – ten onrechte – dat bundelen van plannen niet mogelijk is, of vinden het samenvoegen van verschillende plannen in één project tijdrovend. De belangrijkste reden dat plannen niet vaker in één project gebundeld worden is echter dat er in de praktijk veel onduidelijk is over de manier waarop bundelen van plannen mogelijk is. We vinden het belangrijk om de informatievoorziening hierover sterk te vergroten, concreet met voorbeeldprojecten, zodat gemeenten eenvoudig kunnen taxeren of zij door bundeling in aanmerking komen voor de WBI.

### Kleinere projectomvang dan 200 woningen gaat ten koste van de doeltreffendheid en doelmatigheid van het fonds

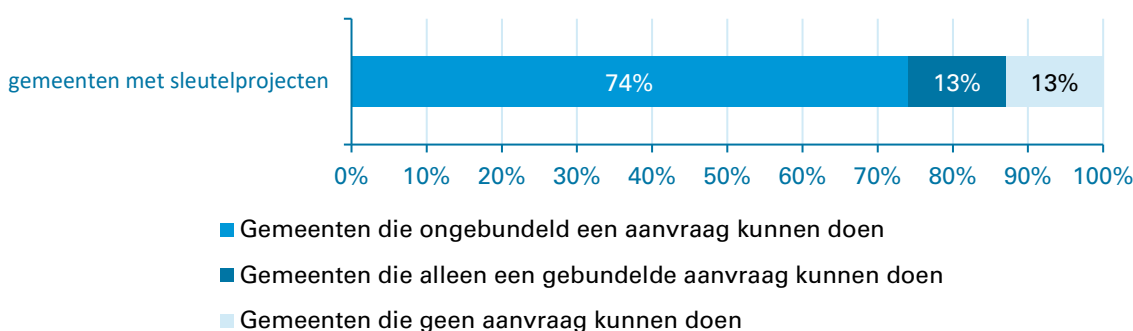
Het verlagen van de minimale projectomvang heeft als nadeel dat de regeling gezien zijn complexiteit en de manier waarop aanvragen ingediend en beoordeeld moeten worden minder doelmatig wordt. De ondergrens van 200 woningen draagt eraan bij dat gemeenten, regio's en provincies inzetten op bundels woningen waardoor de WBI-toekenning een grote impact op de bouwproductie blijft houden. Zie hiervoor ook bijlage 1, onderzoeksrichting 1.



**Circa 74% van alle gemeenten met sleutelprojecten behaalt zonder bundeling het minimaal aantal woningen voor aanvraag**

Op basis van een analyse van alle sleutelprojecten<sup>4</sup> binnen de regionale Woondeals signaleren we dat verreweg de meeste gemeenten zonder bundeling al in aanmerking komen voor het indienen van plannen voor de WBI. Voor 281 gemeenten is het mogelijk gebleken de sleutelprojecten te matchen aan de minimale projectgrootte voor de aanvraag. Dit omdat sommige plannen gemeentegrens-overschrijdend zijn of er geen specificatie van de sleutelprojecten binnen de Woondealregio of gemeente beschikbaar. Hieruit blijkt dat het merendeel van de sleutelprojecten voorziet in voldoende woningen om de minimale grens voor het aantal woningen in de aanvraag te kunnen behalen. Voor circa 13% van alle gemeenten is enkel via het bundelen van plannen een aanvraag mogelijk en 13% heeft onvoldoende woningen in de plannen die deel uitmaken van de sleutelprojecten om een aanvraag in te kunnen dienen.

**Figuur 17: Mogelijkheid tot aanvraag op basis van aantal woningen in sleutelprojecten, naar aandeel gemeenten**



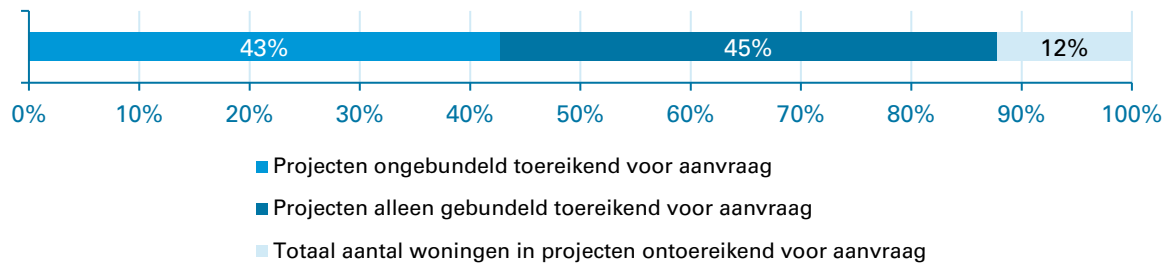
Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*op basis van informatie over 1.105 sleutelprojecten met circa 695.000 woningen in 281 gemeenten in periode 2022-2030.

**Voor 45% van alle sleutelprojecten is alleen na bundeling met andere sleutelprojecten binnen een gemeente een aanvraag mogelijk**

Voor 1.105 sleutelprojecten is het mogelijk de plannen te matchen aan de minimale projectgrootte voor de aanvraag. Dit omdat sommige projecten gemeentegrens-overschrijdend zijn of er geen specificatie van de sleutelprojecten binnen de Woondealregio of gemeente beschikbaar is. In circa 43% van deze 1.105 sleutelprojecten is het aantal woningen in het plan toereikend om te kunnen voldoen aan de minimale projectgrootte voor de aanvraag. Voor 45% van de sleutelprojecten is het noodzakelijk om een vorm van bundeling toe te passen (binnen gemeenten) om aan het minimaal aantal woningen te kunnen voldoen. Voor 12% van de sleutelprojecten is het aantal woningen in de plannen ook na een bundeling met andere sleutelprojecten binnen de gemeente ontoereikend. In dat geval zou een bundeling binnen de woondealregio een mogelijkheid kunnen zijn.

<sup>4</sup> De sleutellocaties omvatten ongeveer driekwart van de 936.349 te realiseren woningen in de periode tot en met 2030. Het percentage woningen opgenomen in sleutellocaties verschilt per woondealregio. Zo hebben woondealregio's waar grote hoeveelheden woningen worden gerealiseerd er bijvoorbeeld voor gekozen om locaties waar minder dan 200 woningen worden gerealiseerd niet op te nemen als sleutellocatie om zo het overzicht te kunnen behouden.

**Figuur 18: Mogelijkheid tot aanvraag op basis van aantal woningen in sleutelprojecten, naar aantal sleutelprojecten\***

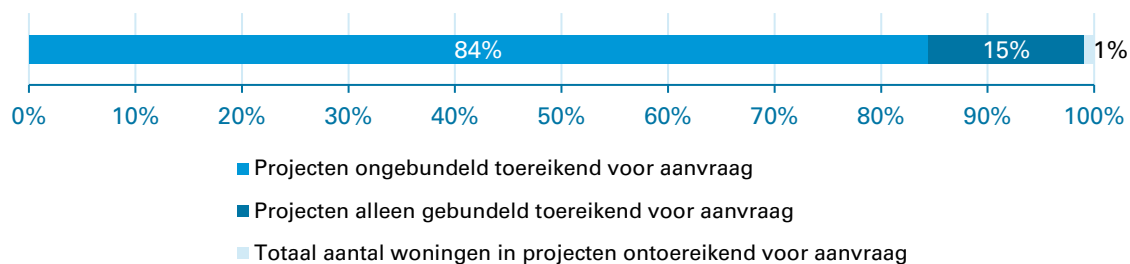


Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*op basis van informatie over 1.105 sleutelprojecten met circa 695.000 woningen in 281 gemeenten in periode 2022-2030.

**1% van de woningen in de sleutelprojecten zou op basis van deze verkenning geholpen zijn met bundeling binnen woondealregio**

Voor 12% van de sleutelprojecten is het aantal woningen in de plannen ook na een bundeling met andere sleutelprojecten binnen de gemeente ontoereikend. Een verdere uitsplitsing naar het aantal woningen in de plannen geeft dat het gaat om circa 1% van alle woningen in de sleutelprojecten: circa 7.000 woningen. Voor deze woningen zou een bundeling binnen de woondealregio een mogelijkheid kunnen zijn.

**Figuur 19: Mogelijkheid tot aanvraag op basis van aantal woningen in sleutelprojecten, naar aantal woningen**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*op basis van informatie over 1.105 sleutelprojecten met circa 695.000 woningen in 281 gemeenten in periode 2022-2030.

We verwachten dat het effect van een bundeling op woondealregio in werkelijkheid groter is dan uit bovenstaande verkenning blijkt. Dit mede vanwege het beperkt aantal aanvragen van kleinere gemeenten in eerdere tranches. Bundeling op Woondealniveau zou het voor veel van deze kleinere gemeenten gemakkelijker kunnen maken om aan de minimale projectomvang te kunnen voldoen.

**Disclaimer**

Bovenstaande verkenning is nadrukkelijk een benadering, gebaseerd op basis van de beschikbare gegevens. Zo is onbekend op welk moment de bouw van de eerste woningen binnen de sleutelprojecten start of wanneer deze opgeleverd worden. Onbekend is dus ook welk deel van de sleutelprojecten op basis van de huidige indieningsvereisten in aanmerking zou komen voor een bijdrage uit de WBI en welke projecten gebundeld kunnen worden in de aanvraag.

## Werken met een regionale bundel van plannen in één project

“Het is belangrijk dat de WBI ook voor kleinere gemeenten met kleinschalige projecten toegankelijk wordt. Want een kleinschalig project met een stukje infrastructuur, kan voor leefbaarheid en toekomstbestendigheid een groot effect hebben.”

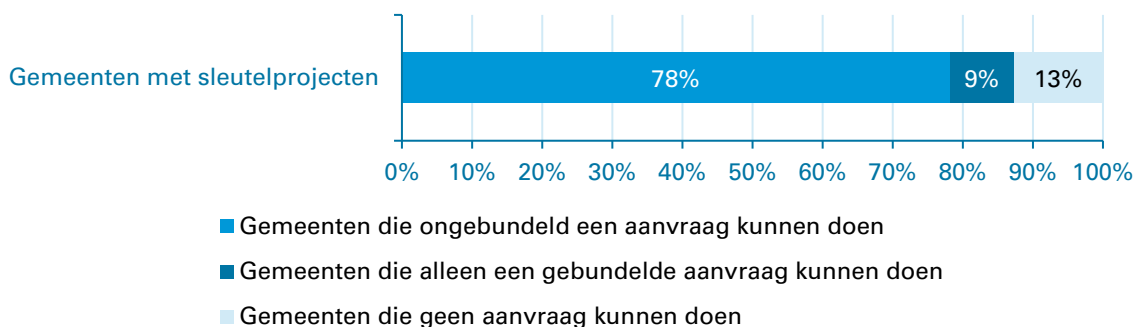
“We hebben in gesprek met de minister de kleine kernendeal geformuleerd. Dat betekent dat er meerdere kleinere projecten gestapeld kunnen worden binnen een bepaalde regio. Onze provincie is daarin een makkelijke eenheid qua schaal en werkt ook goed op die manier samen. De bedoeling hiervan is dat er op deze manier in de volgende tranche ruimte komt om projecten waarin leefbaarheid erg van belang is, te kunnen stapelen. Dit tot een volume dat uiteindelijk past bij de voorwaarden van de WBI. Als het op deze manier kan, kunnen er ongeveer 4.000 woningen worden toegevoegd in onze provincie. Het is alleen structureel verdeeld over de provincie, dat is ook een eeuwig dilemma in dit soort generieke regelingen. Je maakt namelijk de snelste meters op andere locaties in het land.”

*Geïnterviewde bestuurder uit een landelijke regio*

### Aanpassing minimale projectgrootte naar 200 voor alle gemeenten heeft beperkt effect

We herhalen de voorgaande analyse van alle sleutelprojecten<sup>5</sup> binnen de regionale Woondeals maar hanteren daarbij de ondergrens voor de projectgrootte van 200 voor alle gemeenten. Het aandeel gemeenten dat een ongebundelde aanvraag kan indienen neemt toe met 4%. Het aandeel gemeenten dat geen aanvraag in kan dienen blijft gelijk (13%). Het zal door de aanpassing voor 4% van alle gemeenten met sleutelprojecten (de grotere gemeenten die nu een grens van 500 woningen moeten hanteren) makkelijker worden om een ongebundelde aanvraag in te dienen.

**Figuur 20: Mogelijkheid tot aanvraag op basis van aantal woningen in sleutelprojecten, naar aantal woningen**

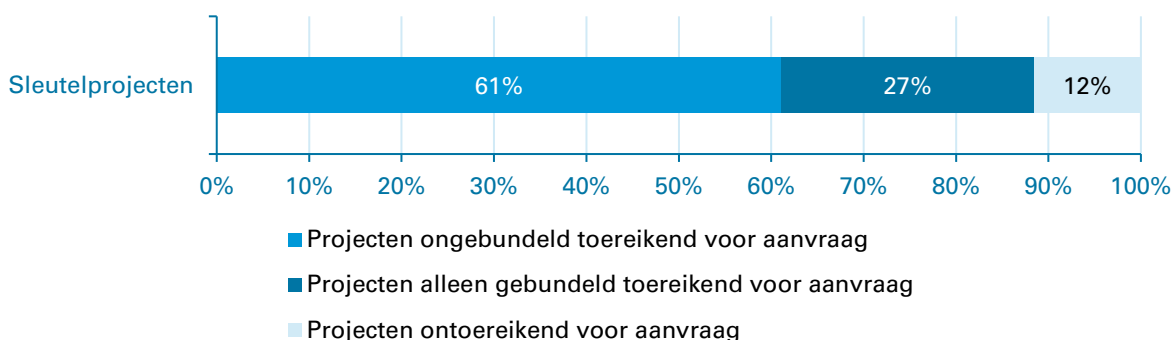


Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*op basis van informatie over 1.105 sleutelprojecten met circa 695.000 woningen in 281 gemeenten in periode 2022-2030.

<sup>5</sup> De sleutellocaties omvatten ongeveer driekwart van de 936.349 te realiseren woningen in de periode tot en met 2030. Het percentage woningen opgenomen in sleutellocaties verschilt per woondealregio. Zo hebben woondealregio's waar grote hoeveelheden woningen worden gerealiseerd er bijvoorbeeld voor gekozen om locaties waar minder dan 200 woningen worden gerealiseerd niet op te nemen als sleutellocatie om zo het overzicht te kunnen behouden.

Een grotere verschuiving is te zien als er wordt gekeken naar het aantal sleutelprojecten. Circa 61% van alle sleutelprojecten kan zelfstandig voldoen aan de minimale omvang eis, ten opzichte van 43% in eerdere analyse (zie figuur 18). Voor relatief veel projecten met 200 tot 500 woningen zal door de wijziging van de ondergrens naar 200 voor alle gemeenten een ongebundelde aanvraag worden gedaan. Het heeft geen effect op het aandeel sleutelprojecten waarvoor geen aanvraag gedaan kan worden (12%). Zie onderstaand figuur.

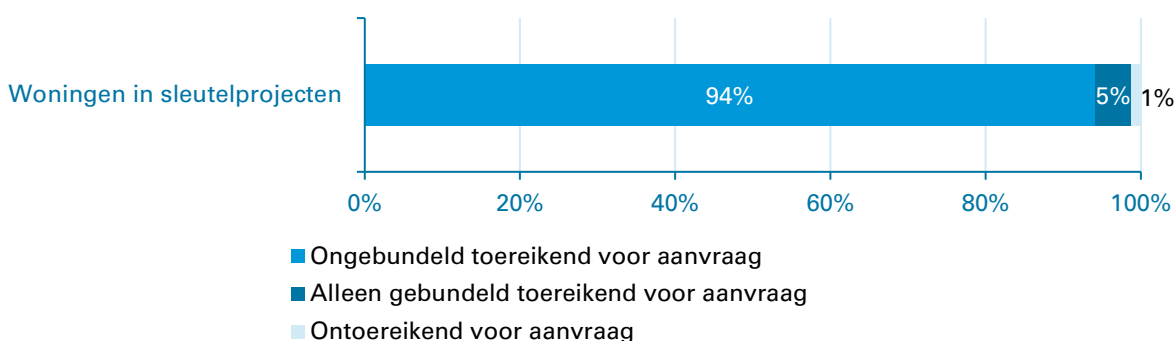
**Figuur 21: Mogelijkheid tot aanvraag op basis van aantal woningen in sleutelprojecten, naar aantal woningen**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*op basis van informatie over 1.105 sleutelprojecten met circa 695.000 woningen in 281 gemeenten in periode 2022-2030.

Het aandeel woningen binnen de sleutelprojecten waarvoor een ongebundelde aanvraag gedaan kan worden groeit van 84% (figuur 19) naar 94% (figuur 22). Voor circa 5% van alle woningen in de sleutelprojecten is alleen een gebundelde aanvraag mogelijk. De wijziging tot 200 voor alle gemeenten zal op basis van deze analyse vooral een positief effect hebben op het aantal sleutelprojecten dat zelfstandig in aanmerking komt voor de WBI. Dit komt geheel ten goede aan gemeenten met meer dan 50.000 inwoners. Het heeft geen effect op kleinere gemeenten die nu al de grens van 200 hanteren.

**Figuur 22: Mogelijkheid tot aanvraag op basis van aantal woningen in sleutelprojecten, naar aantal woningen**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*op basis van informatie over 1.105 sleutelprojecten met circa 695.000 woningen in 281 gemeenten in periode 2022-2030.

## 5.2 Overweeg een koppeling tussen WBI en de Woondeal regio's te maken

### Met het afsluiten van de Woondeals benadrukken woningmarktpartners dat in heel Nederland sprake is van urgentie

Met de 35 ondertekende regionale woondeals uit 2022 en 2023 hebben Rijk, provincies en gemeenten concrete afspraken gemaakt om het woningtekort dat zich in iedere regio voordoet aan te pakken. De deals vormen de komende jaren de kapstok voor de volkshuisvestelijke opgave in elk van de regio's. Insteek is het aantal woningen evenwichtig over Nederland te laten groeien, aansluitend op de woningtekorten en de woningbehoefte. De uitgangspunten in de Woondeals voor betaalbaarheid sluiten nauw aan bij de uitgangspunten in de WBI. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. In de uitwerking van de woondeal staan specifieke locaties en het percentage betaalbare woningen en het percentage sociale huur.

Juist omdat de woondeals zijn afgesloten vanuit de urgentie van betaalbare nieuwbouw ligt het voor de hand het urgentiecriteria zoals omschreven in de woondeal te benutten voor de WBI.

### Een na rato verdeling doet recht aan verschillen in de toevoeging van woningen maar sluit regio's niet defacto uit

Uitgangspunt daarbij dat de 'beste' aanvragen een uitkering ontvangen blijft dan geborgd terwijl de kans dat een aanvraag gehonoreerd wordt voor alle regio's in Nederland even groot is.

## Bewust kiezen voor het platteland?

"Ik vind dat de overheid een bewuste keuze moet maken om het platteland beter te gaan voorzien. Het gaat hier (in vergelijking tot grote steden in de Randstad) om andere waarden en andere belangen. Dat moet veel meer terugkomen in de WBI. Het moet voor wonen, leven en toekomstgerichtheid zijn. Als er naar plattelandsregio's gekeken wordt, moet je minder rendement denken." *Geïnterviewde bestuurder in een landelijke regio*

## 5.3 Andere verkende aanscherpingen hebben belangrijke nadelen of hebben weinig impact

Overwogen kan worden voor het overige geen aanpassingen aan de WBI te doen. Hieronder belangrijke argumenten voor deze overweging.

### Wijzigen van de prijsgrenzen voor de regeling heeft een beperkte impact onder de huidige marktomstandigheden

In de vijfde tranche van de WBI is de NHG-grens losgelaten als definitie voor betaalbare koopwoningen. De grens van betaalbare koopwoningen is vastgesteld op € 355.000. Dit heeft als doel om meer betaalbare koopwoningen te realiseren voor starters en middeninkomens. Uit de gesprekken bleek dat verreweg de meeste geïnterviewden uit de voeten kunnen met deze prijsgrens. Hiermee doet de regeling recht aan het doel om zoveel mogelijk betaalbare nieuwbouwwoningen toe te voegen. Daarnaast blijkt dat het aandeel betaalbare woningen in ingediende en gehonoreerde projecten steeds verder lijkt toe te nemen. Er is dan ook geen reden om de prijsgrenzen naar boven bij te stellen.

Wel blijft er een spanningsveld zitten tussen de prijs waarop een woning voor lage en middeninkomens nog betaalbaar zal zijn met de prijsgrens van € 355.000. Daarnaast is het voor bouwers en ontwikkelaars soms lastig om woningen toe te voegen in dit prijssegment. In vergelijking met enkele jaren geleden is sprake geweest van forse bouwkostenstijgingen. En in een situatie dat de bouwkosten in dat tempo doorstijgen zal het de komende jaren zeer ingewikkeld worden om woningen tegen deze prijs te bouwen. De verwachting is weliswaar dat de bouwkosten minder zullen doorstijgen dan de afgelopen twee jaar (bouwkostenstijging van gemiddeld circa 16%), maar ook bij een substantieel lagere stijging van de bouwkosten zoals onder andere het BDB verwacht, zullen nieuwbouwwoningen vaker op basis van conceptbouw tot stand dienen te komen of compacter te worden gerealiseerd.

## Bouwkostenontwikkeling lijkt te stabiliseren

Bouwkosten voor woningen bedragen anno 2023 circa € 1.500 per m<sup>2</sup> bvo (afhankelijk van woningtype en uitvoering). Sinds circa maart 2023 is echter te zien dat de bouwkosten na jaren van forse stijgingen weer een stabiliserende ontwikkeling doormaken. Bovendien laat de aanbestedingsindex voor het eerst sinds circa 2021 zien dat deze lager is dan de bouwkostenontwikkeling (bron: BDB-bouwkostenindex(link)). Dat betekent dat het realiseren van nieuwbouwwoningen weer betaalbaarder lijkt te worden.

### Afstappen van doelmatigheidseisen kent belangrijke nadelen

Met het oog op de doelmatigheid en uitvoerbaarheid van de WBI regeling wordt afgeraden om af te stappen van doelmatigheidseisen. In de eerste plaats omdat de prikkel om een doeltreffende aanvraag in te dienen hierdoor vermindert en gemeenten minder scherp zullen zijn op de optimalisering van de businesscases. Daar komt bij dat het beoordelen van de businesscases voor de WBI ingewikkelder zal worden en dat enige willekeur op de loer kan liggen. Het is belangrijk om transparant te maken op welke grondslag aanvragen zijn gehonoreerd dan wel worden afgewezen. Op grond van de beoordelingscriteria in de eerdere tranches geven gemeenten aan dat het voor hen vaak onduidelijk is waarom projecten voor de WBI zijn gehonoreerd of zijn afgewezen (ondanks toelichtingen in de beschikking en een-op-een gesprekken hierover). Het laten vallen van doelmatigheidseisen maakt besluitvorming over honorering minder transparant.

Belangrijker dan de bovenstaande argumenten is het uitgangspunt dat het belangrijk is dat de Rijksmiddelen zo worden ingezet dat de middelen ten goede komen aan zoveel mogelijk woningen. Zo draagt het maximaal bij aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen en hebben meer huishoudens sneller een huis.

## Bijdrage per woning in de WBI is beperkt

De bijdragen per woning uit de WBI zijn in de afgelopen tranches gemiddeld wat kleiner geworden, en in de vijfde tranche weer wat groter. Ook omdat in stedelijke gebieden investeringen in bijvoorbeeld de infrastructuur op meer en grotere woningbouwplannen gedeeld kunnen worden. Daarnaast speelt mee dat gemeenten in de voorbereiding van hun aanvraag strategisch overwegen wanneer de aanvraag nog kans lijkt te maken. Op deze manier worden toekomstige aanvragen in sommige gemeenten gemodelleerd op succesvolle aanvragen uit het verleden.

Een neveneffect hiervan is dat voor plannen waarvoor een hogere onrendabele bijdrage per woning nodig is in de praktijk geen aanvraag meer wordt ingediend omdat deze als kansloos wordt ervaren. Dit is een ongewenste ontwikkeling omdat de toegevoegde waarde van het plan en de benodigde investeringen in infrastructuur heel belangrijk zijn voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de kern.

## 5.4 Conclusie: overweeg de WBI-regeling verder niet te veel te wijzigen

### Gemeenten zijn ingespeeld op de huidige spelregels, voorzienbaarheid van de criteria en randvoorwaarden zijn voor hen belangrijk

Uit de gesprekken komt naar voren dat gemeenten sterk hechten aan tijdige informatie over de WBI. De regeling vergt een lange voorbereidingstijd en specialistische kennis. Wanneer de criteria en randvoorwaarden pas laat bekend worden kunnen gemeenten zich hier onvoldoende op voorbereiden.

Gemeenten geven veelvuldig aan dat ze projecten passend maken op de regeling om daarmee de kans op toekenning van middelen uit de WBI zo hoog mogelijk te laten zijn. Het is hiervoor belangrijk dat de regeling helder is en dat – gezien de lange voorbereidingstijd van projecten – licht en gericht gewerkt kan worden aan een passende aanvraag.

## Het is voor gemeenten belangrijk dat de regeling voorspelbaar is

“De deadline van de WBI creëert aan de ene kant urgentie bij alle partijen en dat is positief. Er komt beweging bij de gemeenten. Aan de andere kant maakt de onduidelijkheid over deadlines het soms lastig om voor te bereiden. Er is schaarste in capaciteit, vandaar dat er meer voorzienbaarheid en planbaarheid moet komen. *Geïnterviewde vertegenwoordiger van een provincie*”

### Deel landelijke gemeenten zal in beginsel sowieso geen aanvraag indienen

Verwacht mag worden dat een deel van de landelijke gemeenten sowieso geen aanvraag voor de WBI zal doen. Voor veel gemeenten in landelijke gebieden speelt mee dat de capaciteit op het thema wonen en bijvoorbeeld planeconomen niet op orde is. Een deel van de gemeenten komt nog uit een situatie met bevolkingsstabilisatie of zelfs krimp. Het duurt even om daar uit te komen. De capaciteiten zijn namelijk nog steeds beperkt. Veel mensen met ervaring gaan daarnaast ook nog met pensioen.

Andere gemeenten benoemen uitdrukkelijk dat ze financiële bijdragen aan de bouwproductie wensen, maar verbinden zich niet aan de kernvoorwaarden van de WBI-regeling zoals 50% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Binnen de woondeals zijn ook afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen waaronder 30% sociale huur. Een deel van de gemeenten heeft dit punt ook uitdrukkelijk benoemd in de regionale afspraken rond de woondeal. Geconstateerd kan worden dat deze gemeenten zich niet verbinden aan de doelstellingen van de WBI. Het ligt niet voor de hand dat deze gemeenten met aanpassingen van de criteria en randvoorwaarden een aanvraag gaan indienen.

Toekenningen uit de vijfde tranche laten zien dat ook landelijke gemeenten aan aanvraag kunnen indienen en dat deze gehonoreerd wordt. Verschil in kennis en kunde en ambitie om zich in de regeling te verdiepen lijkt hierin een relevante factor.

**Bijkomende factor: door de bomen het bos uit het oog verliezen**

Gemeenten hebben te maken met een groot aantal financiële regelingen. Het Volkshuisvestingsfonds (VHF), de WBI, de Infrastructuurmiddelen voor NOVEX-gebieden en de in ontwikkeling zijnde SBI. Met name een deel van de landelijke gemeenten kan deze verschillende regelingen nauwelijks onderscheiden.

In een deel van de gemeenten speelt daarnaast een rol dat projecten voor nieuwbouw in principe in verschillende regelingen onder te brengen zijn. Dit geldt met name voor de WBI en het VHF. Voor gemeenten die in het VHF vallen onder de prioritaire gebieden geldt dat het VHF aantrekkelijker en/of kansrijker kan zijn. Hierin speelt in de eerste plaats een rol dat het VHF goed past bij herstructureringsopgaven waarin ook sloop-nieuwbouw voorkomt en dat hierdoor sneller de minimaal benodigde kritische massa van projecten wordt gehaald. Ook speelt een rol dat de co-financieringsseis voor het VHF lager is dan voor de WBI (30% versus 50%).



# Bijlage 1

## Analyse effect van aanpassing van criteria en randvoorwaarden

De analyses hierna vormen een verkenning van het effect van aanpassing van de criteria en randvoorwaarden van de WBI. Het is nadrukkelijk een theoretische verkenning op basis van informatie uit eerdere tranches van de WBI. Als uitgangspunt voor de verkenning van het effect op de zesde tranche hanteren we de geïndiceerde pijplijn uit paragraaf 4.1.

### Onderzoeksrichting 1: indicatie van de pijplijn wanneer de projectomvang zou worden teruggeschroefd

We verkennen hierna twee mogelijke aanpassingen die voort komen uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd:

- Het hanteren van een minimale projectgrootte van 200 woningen voor een aanvraag voor alle gemeenten.
- Het verlagen van de grens naar 100 woningen voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners.

### Toename van het aantal aanvragen bij verlagen minimale projectomvang voor grote gemeenten

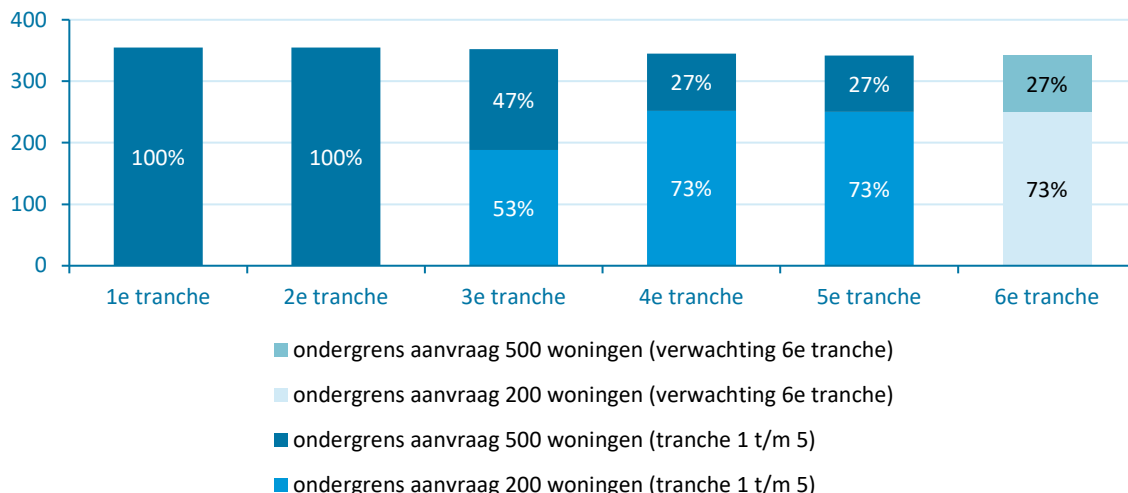
#### Circa driekwart gemeenten kon in vijfde tranche een aanvraag indienen vanaf 200 woningen

In 2023 kent Nederland 342 gemeenten. Het is voor 73% van alle gemeenten mogelijk geweest om in de vijfde tranche een aanvraag in te dienen met minimaal 200 woningen. Om een inschatting te maken van het aantal gemeenten dat voor de zesde tranche een aanvraag kan doen voor 200 of 500 woningen gaan we uit van een gelijkblijvend aantal gemeenten tussen 2023 en 2024. Ook gaan we uit van een gelijkblijvend aandeel in de verdeling. Zie figuur 23. Dit vormt de uitgangspositie voor de verdere analyse.

#### Terugblik afgelopen tranches: relatief weinig aanvragen voor projecten met 200 woningen

Er werden relatief weinig aanvragen gedaan voor projecten met 200 tot 500 woningen in tranches drie tot en met vijf. Zo'n 4% van alle gemeenten die een aanvraag mochten indienen vanaf 200 woningen heeft daadwerkelijk een aanvraag ingediend. Van alle ingediende aanvragen door deze gemeenten was gemiddeld 63% ingediend voor aanvragen met 200 tot 500 woningen. Ruim een derde van de aanvragen van deze gemeenten had dus betrekking op projecten met meer dan 500 woningen.

**Figuur 23: Aantal gemeenten dat een aanvraag kan doen voor 200 of 500 woningen**

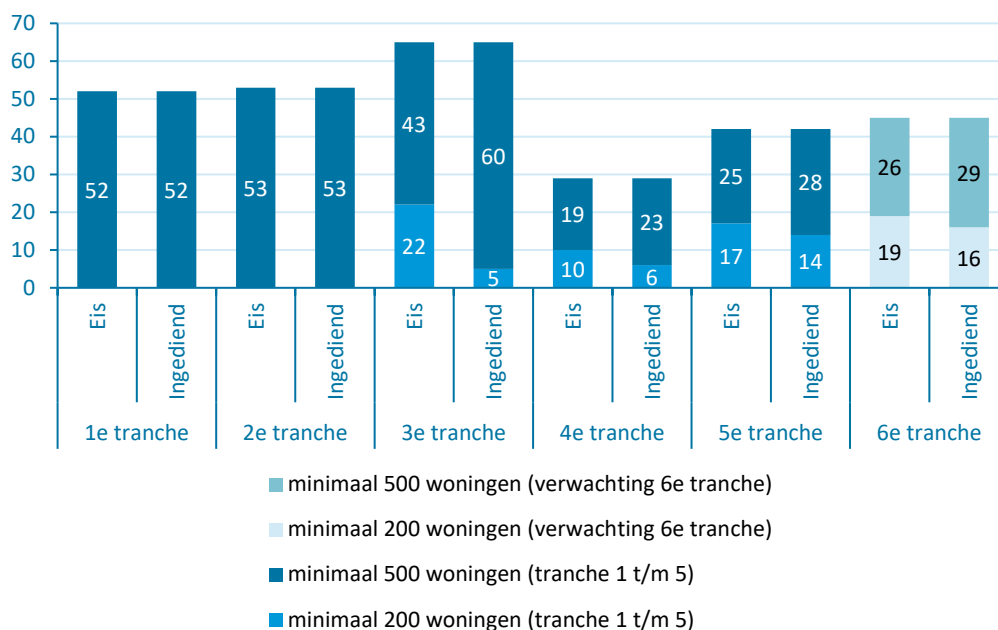


Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

**Verwachting verdeling 200 / 500 in tranche zes op basis van relatieve toename**

Op basis van een analyse van de plancapaciteit verwachten we dat er in de zesde tranche voor 45 projecten een WBI aanvraag gedaan zal worden. In de tranches drie tot en met vijf is het voor steeds meer gemeenten mogelijk geworden om een aanvraag in te dienen vanaf 200 woningen. Door de relatieve toename van het aantal aanvragen vanaf 200 woningen over tranches drie tot en met vijf door te trekken komen we tot een voorspelling voor de zesde tranche. We verwachten dat er in de zesde tranche 19 aanvragen gedaan zullen worden door gemeenten die een ondergrens mogen hanteren van 200 woningen. Daarvan zullen naar verwachting 16 aanvragen gedaan worden voor projecten met 200 tot 500 woningen. Zie ook figuur 24.

**Figuur 24: Indicatief aantal aanvragen zesde tranche en verdeling naar projectgrootte**



Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

**Aanpassing ondergrens naar 200 voor alle gemeenten heeft effect op circa 27% van alle gemeenten**

Een aanpassing van de ondergrens, waarbij alle gemeenten een minimum van 200 woningen voor de aanvraag mogen hanteren, zal in eerste instantie een verandering betekenen voor 27% van alle gemeenten in Nederland. Dit zijn de grotere gemeenten (met meer dan 50.000 inwoners). Deze gemeenten hebben in eerdere tranches relatief vaker een aanvraag voor de WBI gedaan.

**Aanpassing resulteert naar verwachting in drie extra aanvragen in zesde tranche**

Om een inschatting te maken van de verandering van het aantal aanvragen bij de verandering van de ondergrens maken we gebruik van eerdere analyses. Van de gemeenten met een ondergrens van 200 woningen zien we dat circa 4% eerder een aanvraag indiende. We hanteren ditzelfde percentage om in te schatten hoeveel extra aanvragen er verwacht kunnen worden van gemeenten die in eerdere tranches 500 woningen als ondergrens moesten hanteren. We gaan er daarbij vanuit dat er vanuit circa 4% van de gemeenten waarvoor nu een ondergrens van 500 woningen geldt er een aanvraag verwacht mag worden voor een project met 200 tot 500 woningen. Daarmee zal het totaal aantal aanvragen voor projecten vanaf 200 woningen naar verwachting met drie aanvragen toenemen. Het totaal aantal aanvragen in de zesde tranche neemt door de aanpassing naar verwachting toe tot 48 aanvragen.

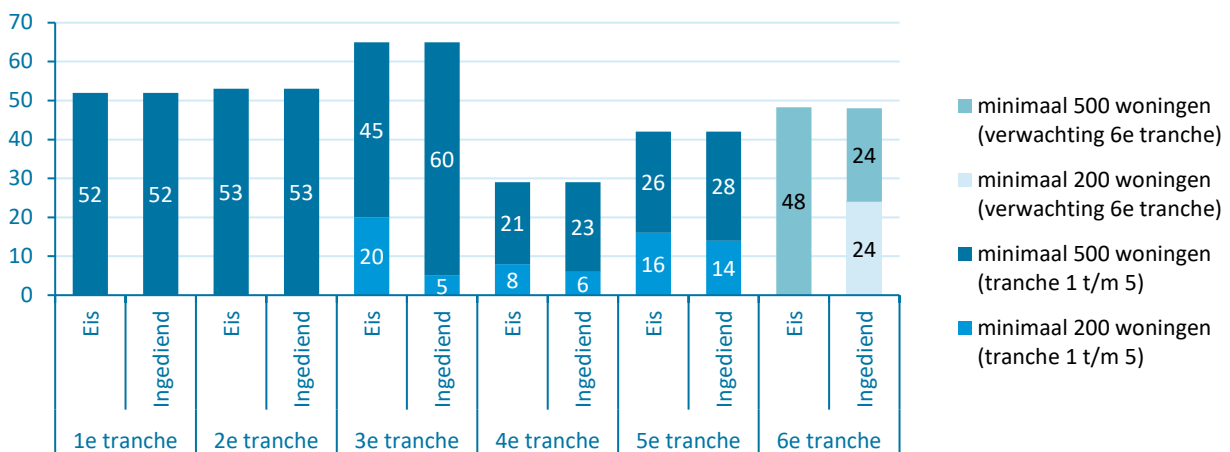
**Aandeel aanvragen met 200 tot 500 woningen neemt naar verwachting toe tot 50%**

Naast de toename van het aantal aanvragen verwachten we ook een verschuiving in de verdeling (projecten met minimaal 200 of 500 woningen).

Gemiddeld is circa 20% van alle aanvragen van de gemeenten met een ondergrens van 500 woningen gedaan voor projecten met 500 tot 600 woningen. We weten dat sommige gemeenten met veel moeite deze aanvragen compleet krijgen. We verwachten daarom dat een deel van de gemeenten die eerder een aanvraag voor minimaal 500 woningen deden nu de kans grijpen om een aanvraag met 200 tot 500 woningen in te dienen. Op de initieel 45 aanvragen, waarvan 29 met een minimale eis van 500 woningen, zal dit op basis van een percentage van 20% een verschuiving van circa zes projecten betekenen.

Daarmee zal het aantal aanvragen in de zesde tranche naar verwachting evenredig verdeeld zijn over aanvragen met 200 tot 500 woningen (24) en aanvragen met meer dan 500 woningen (24). Zie ook onderstaand figuur.

**Figuur 25: Indicatief aantal aanvragen zesde tranche bij wijzigen ondergrens naar 200 woningen voor alle gemeenten**



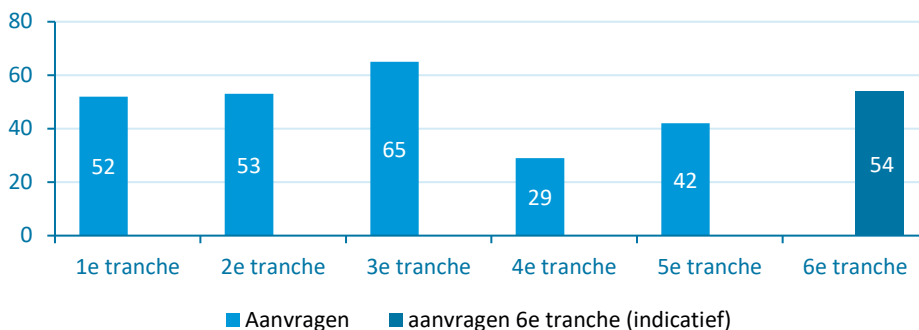
Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

## Toename van het aantal aanvragen bij verlagen minimale projectomvang naar 100 woningen voor gemeenten tot 50.000 inwoners

Om te bepalen in hoeverre een verlaging van het minimaal aantal woningen voor gemeenten tot 50.000 inwoners effect kan hebben kijken we eerst terug in eerdere tranches. In de eerste twee tranches was gemiddeld 18% van alle aanvragen afkomstig van een gemeente met minder dan 50.000 inwoners. In de vierde en vijfde tranche is het voor alle gemeenten met minder dan 50.000 inwoners mogelijk geworden om een aanvraag in te dienen vanaf 200 woningen. Circa 37% van alle aanvragen in deze tranches is van deze gemeenten afkomstig. Tussen de eerste twee en laatste twee tranches zien we dat door de aanpassing een toename van het aandeel gemeenten met minder dan 50.000 inwoners dat een aanvraag voor de WBI heeft gedaan met zo'n 26%. In tranches drie tot en met vijf heeft gemiddeld 52% van alle gemeenten waarvoor een ondergrens van 200 woningen gold een aanvraag ingediend met tussen de 200 en 500 woningen.

Op basis hiervan verwachten we dat een verlaging naar 100 woningen een toename van het aantal aanvragen op kan leveren van circa 14%. Daarmee neemt het potentieel aantal aanvragen in de zesde tranche toe tot mogelijk 56 aanvragen.

**Figuur 26: Indicatief aantal aanvragen zesde tranche bij wijzigen ondergrens naar 100 woningen voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners**



Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

### Aanpassing leidt tot toename aantal (kleine) projecten maar doet afbreuk aan beoogd effect WBI regeling

We verwachten dat zowel een aanpassing van de ondergrens naar 200 woningen voor alle gemeenten als de aanpassing naar 100 woningen voor kleine gemeenten in eerste instantie zal resulteren in een (beperkte) toename van het aantal aanvragen in de zesde tranche. Het gaat nadrukkelijk om de toename van kleinere projecten. Hierdoor neemt ook de gemiddelde projectomvang af en zal ook het totaal aantal woningen waarvoor een aanvraag wordt gedaan af kunnen nemen. Daarmee draagt de aanpassing van de ondergrens er aan bij dat de regeling verder afwijkt van het doel van de WBI: snel meer betaalbare woningen.

Kleinere aanvragen van 100 woningen vragen veel capaciteit en leveren verhoudingsgewijs minder op dan projecten met 200 of 500 woningen. De WBI regeling zal hierdoor veel bewerklijker worden. Ook kan het aanpassen van de ondergrens naar 100 woningen betekenen dat het tekort per woning flink oploopt. Aan de andere kant maakt deze aanpassing het mogelijk om een verhoudingsgewijs grotere toegevoegde waarde voor de kern te creëren. Om dit te ondervangen kan overwogen worden om niet de minimale projectgrootte voor de aanvraag aan te passen maar het mogelijk te maken om projecten meer te bundelen. Hier gaan we in de volgende onderzoeksrichting op in.

## Onderzoeksrichting 2: indicatie van de pijlijn wanneer de afbakening van projectgebieden wordt aangepast

We verkennen hierna de volgende mogelijke aanpassing die voortkomt uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd:

- In de gevoerde gesprekken met gemeenten kwam naar voren dat vooral de geografische samenhang voor gemeenten een lastige blijkt. We verkennen daarom het mogelijke effect van het loslaten van de eis dat een aanvraag geografisch samenhangend moet zijn.

### Geografische, financiële en / of organisatorische samenhang WBI aanvragen

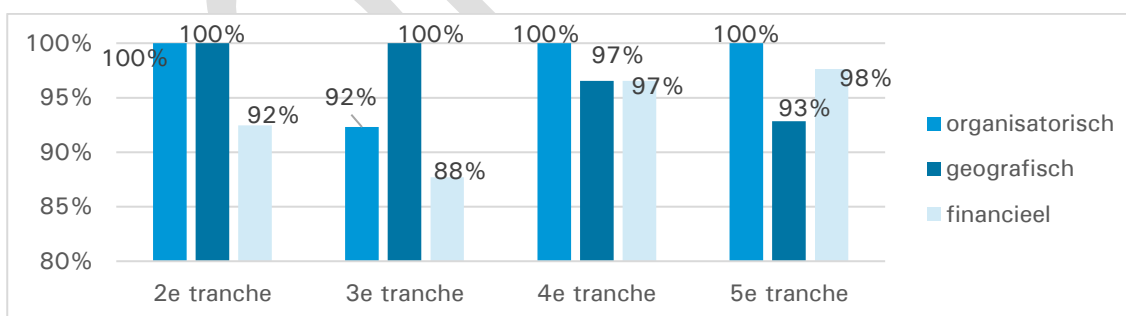
Bij een aanvraag moet sprake zijn van een bepaalde mate van samenhang in de projectaanvraag. Geografische, financiële en organisatorische samenhang zijn indicatoren hiervoor. Op ten minste twee van deze indicatoren moet er bij een aanvraag voldoende aangetoond worden dat er sprake is van samenhang. Als er geen sprake is van geografische samenhang (geografisch aaneengesloten gebied), dan moet er dus sprake zijn van financiële en organisatorische samenhang.

Van organisatorische samenhang is sprake als het project of de projectonderdelen aangestuurd worden vanuit één verantwoordelijk bestuurder en één verantwoordelijk ambtelijk opdrachtgever. Daarnaast moet sprake zijn van één coördinerende uitvoeringsorganisatie met vertegenwoordiging van de gemeente en (bij voorkeur) direct belanghebbenden in het gebied. Van financiële samenhang is sprake als er één integrale business case of gebieds- of grondexploitatie is opgesteld voor het gehele projectgebied, of alle projectonderdelen samen.

### Opgegeven samenhang tranches 2 tot en met 5

In tranches 2 t/m 5 moest bij een aanvraag worden aangegeven (ja / nee) of er volgens de indieners sprake was van organisatorische, geografische of financiële samenhang. De aanvrager moet dit aantoonbaar maken in de aanvraag voor een bijdrage uit de WBI. Opvallend is dat vooral de financiële samenhang sterk wisselt per tranche en dat de geografische samenhang vanaf tranche vier daalt.

**Figuur 27: In aanvraag opgegeven samenhang in WBI aanvragen tranches 2 t/m 5**



Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

## Gemeenten hebben moeite met geografische samenhang

We hebben drie individuele projecten samengevoegd. De geografische samenhang is onmogelijk, dus hebben wij ons gefocust op de organisatorische en financiële samenhang. Dat is best een opgave. *Geïnterviewde vertegenwoordiger van een gemeente.*

**Duiding van de geografische samenhang verschilt sterk per aanvraag**

De aanvrager moet de samenhang aantoonbaar maken in de aanvraag voor een bijdrage uit de WBI. Het is dus aan de aanvrager zelf om de samenhang binnen de aanvraag te omschrijven en te duiden met bijvoorbeeld kaartmateriaal. We merken op dat de duiding van de geografische samenhang in aanvragen sterk verschilt. Zo is sommige aanvragen de samenhang beperkt tot de ontwikkeling van een afgebakend project en is in andere aanvragen de ruimtelijke samenhang onderbouwd door de afbakening van de kern of gemeentegrens waarin de verschillende ontwikkelingen binnen de aanvraag zullen plaatsvinden. Er bestaan dus sterke verschillen in de maat en schaal van de ruimtelijke afbakening en daarmee geografische samenhang.

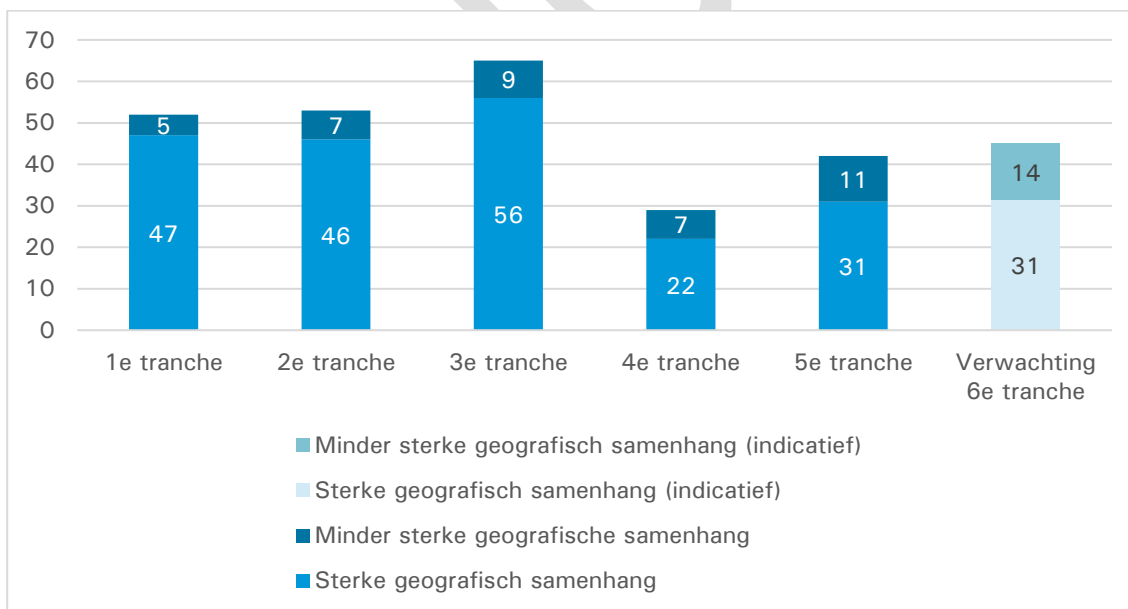
**Vergelijking van de samenhang binnen aanvragen: samenhang neemt met ieder tranche af**

Een analyse van alle 241 ingediende aanvragen geeft dat van alle aanvragen in de eerste tranche circa 90% beoordeeld kon worden als sterk geografisch samenhangend. In de vijfde tranche is dit afgenomen tot circa 75%. We merken op dat er met iedere nieuwe tranche meer aanvragen werden gedaan waarin meerdere projecten samen worden genomen die een minder sterke onderlinge samenhang hebben. Het gaat bijvoorbeeld om aanvragen die bestaan uit verschillende projecten / plangebieden die verspreid zijn over een groot gebied en niet onlosmakelijk verbonden zijn. Naar verwachting worden deze aanvragen gebundeld om tot het minimale aantal woningen te komen of om juist meer woningen in één aanvraag te kunnen opnemen.

**Verwachting zesde tranche: 70% is naar verwachting sterk samenhangend**

Trekken we de trend uit eerdere tranches door dan verwachten we dat in de zesde tranche ongeveer 70% van alle ingediende aanvragen een sterke geografische samenhang heeft: circa 31 aanvragen.

**Figuur 28: Geografische samenhang ingediende aanvragen (inclusief verwachting zesde tranche)**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023). Beoordeling op basis van analyse van alle aanvragen door BZK en Stec (2023).

**Relatief vaker is er sprake van een geografisch aaneengesloten gebied**

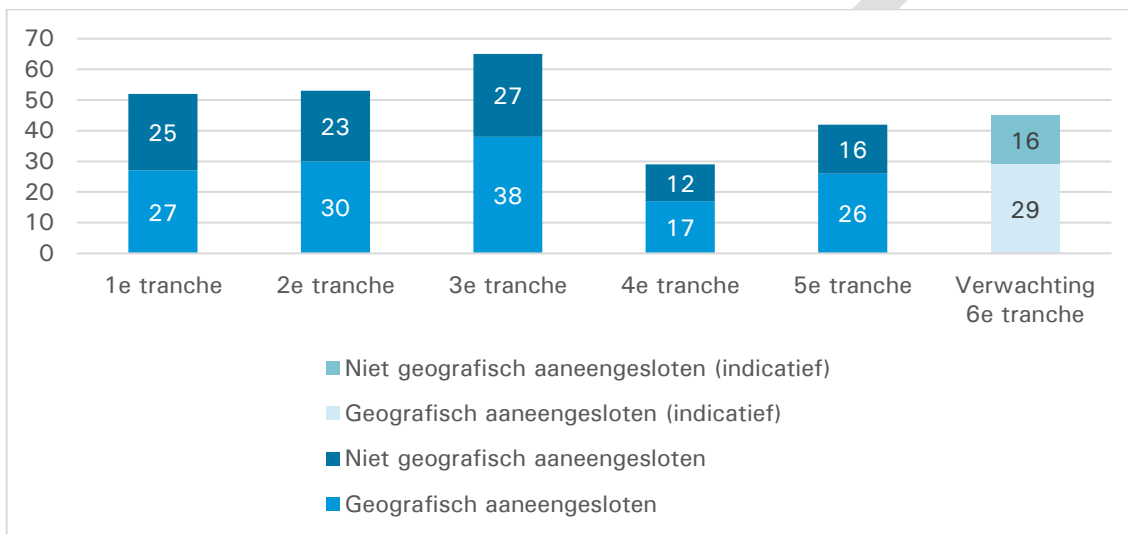
Circa 40 tot 50% van alle aanvragen die gedaan zijn kunnen beoordeeld worden als niet geografisch aangesloten. Het gaat dan om aanvragen waarin sprake is van meerdere deelgebieden die niet aan elkaar grenzen of waar een snelweg of spoorlijn het opgegeven projectgebied doorkruist en er daardoor geen verbinding tussen de deelgebieden bestaat. Het aandeel aanvragen

dat betrekking heeft op een geografisch aaneengesloten gebied neemt toe naarmate er meer tranches zijn geweest. Dit hangt mogelijk samen met de afname van de gemiddelde projectgrootte van aanvragen. Projecten in aanvragen zijn daardoor kleiner van omvang en vormen daardoor mogelijk sneller een geografisch aaneengesloten gebied.

**Verwachting zesde tranche: 65% is naar verwachting geografisch aaneengesloten**

Trekken we de trend uit eerdere tranches door dan verwachten we dat in de zesde tranche ongeveer 65% van alle ingediende aanvragen een aanvraag is die betrekking heeft op een geografisch aaneengesloten gebied: circa 29 aanvragen.

**Figuur 29: Geografisch aaneengesloten ingediende aanvragen (inclusief verwachting zesde tranche)**



Bron: BZK (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023). Beoordeling op basis van analyse van alle aanvragen door BZK en Stec (2023). Een gebied is niet geografisch aaneengesloten wanneer er sprake is van meerdere deelgebieden die niet aan elkaar grenzen of wanneer door de aanwezigheid van een snelweg of spoorlijn geen verbinding tussen de deelgebieden bestaat.

**Mogelijk effect van loslaten eis geografische samenhang: tot 10% minder aanvragen**

Als geografische vereiste vervalt dan zal er op een andere manier aangetoond moeten worden dat er sprake is van samenhang: financieel of organisatorisch. Kijken we terug in alle aanvragen dan zien we dat circa 10% van alle aanvragen geen organisatorische of financiële samenhang had. Het effect van het laten vervallen van de geografische samenhang als voorwaarde heeft daarmee een potentieel effect op 10% van alle aanvragen. Daarbij gaan we ervan uit dat bij iedere eis het verplicht is om zowel een organisatorische als financiële samenhang aan te tonen. Voor de 6e tranche zou dit in plaats van 45 aanvragen een afname tot 40 of 41 aanvragen kunnen betekenen.

**Meerwaarde zit vooral in verruiming geografische samenhang en mogelijkheid bundeling**

De geïnterviewde gemeenten hebben aangegeven dat ze het lastig vinden om de geografische samenhang te onderbouwen. Voor hen is het vaak een zoektocht hoe de geografische samenhang te duiden. Dit wordt ook gesterkt door de voorgaande analyses van de aanvragen. Tegelijkertijd was het in alle tranches minimaal vereist om voor twee van de drie onderdelen samenhang te onderbouwen. De in de aanvraag opgegeven samenhang is op basis van de beoordeling van alle plannen minder sterk aanwezig. We zien gezien de brede interpretatie van de geografische samenhang en de mogelijke afname van het aantal aanvragen vooral meerwaarde in het mogelijk maken van bundeling van projecten in een aanvraag. Belangrijk aandachtspunt daarbij is vooral de communicatie over hoe bundeling binnen de eis van geografische samenhang mogelijk te maken in een aanvraag.

## Onderzoeksrichting 3: indicatie van de pijlijn wanneer het aandeel betaalbare woningen wordt aangepast

We verkennen hierna de volgende mogelijke aanpassing die voortkomt uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd:

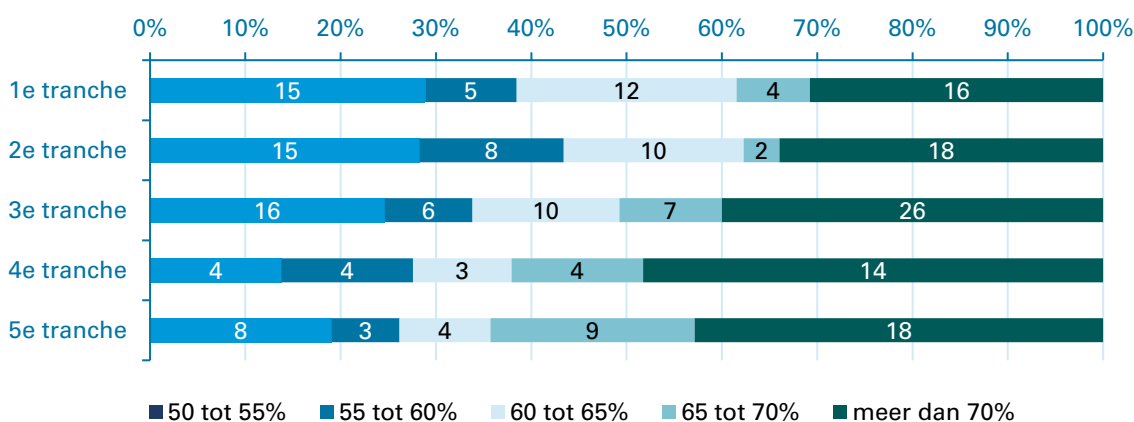
- Een hoger aandeel betaalbare woningen te hanteren dan de huidige grens van minimaal 50% in aanvragen.

In de interviews komt naar voren dat de meeste gesprekspartners goed uit de voeten kunnen met de huidige betaalbaarheidsgrenzen. Er zijn echter ook gemeenten die als beleid hebben om substantieel minder betaalbare woningen te realiseren of slechts zeer beperkt sociale huur toe te willen voegen. Het verhogen van het aandeel betaalbaar is in lijn met het doel van de WBI: snel meer betaalbare woningen.

### Ruim 60% van aanvragen tranche vier en vijf had betaalbaarheidsaandeel hoger dan 65%

Wanneer we het aandeel betaalbare woningen in aanvragen (zowel goedgekeurd als niet goedgekeurd) uit de verschillende tranches met elkaar vergelijken valt op dat de meeste aanvragen al een hoger aandeel betaalbare woningen hadden dan de noodzakelijke 50%. Het aandeel betaalbaar neemt ook toe in latere tranches. Zo had in tranche vijf nog 35% van de aanvragen een betaalbaarheidsaandeel onder de 65%. Het aandeel betaalbaar is in tranches vier en vijf beduidend hoger dan in eerdere tranches.

Figuur 30: Aandeel betaalbare woningen in aanvragen



Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

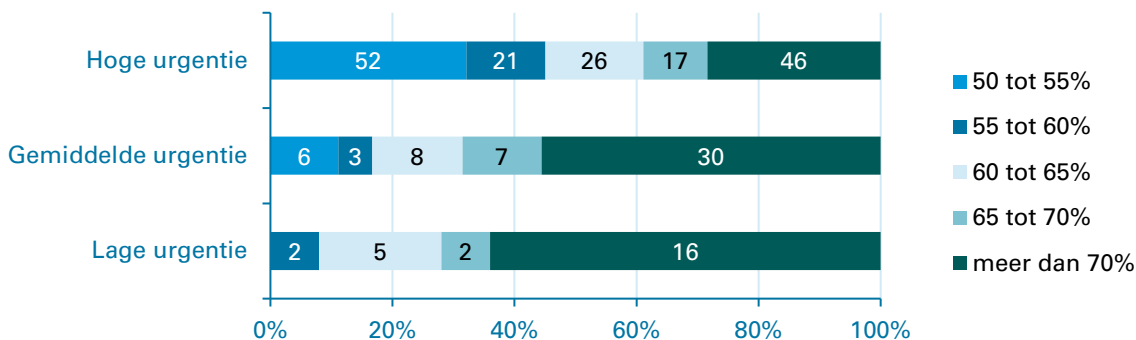
### Aanvragen in gemeenten met hoge woningurgentie<sup>6</sup> kenden relatief beneden gemiddeld aandeel betaalbare woningen

Wanneer we onderscheid maken naar de woningurgentie van gemeenten valt op dat met name aanvragen in gemeenten met een hoge woningurgentie een beneden gemiddeld aandeel betaalbare woningen kenden in voorgaande tranches. Circa 45% van de aanvragen in een hoog urgent woningmarktgebied had een aandeel betaalbare woningen onder de 60%. In gemiddeld urgente woningmarktgebieden was dit slechts 17% en in laag urgente woningmarktgebieden nog geen 8%.

<sup>6</sup> De woningurgentie is bepaald op basis van het huidige woningtekort en de woningbehoefte in een functioneel woningmarktgebied die door ABF is geprognosticeerd. Dit vormt tevens de basis voor de urgentiescore die door het ministerie van BZK wordt toegepast om aanvragen voor de woningbouwimpuls te beoordelen. De urgentiescores zijn tussentijd de verschillende tranches gewijzigd.



**Figuur 31: Aandeel betaalbare woningen naar woningurgentie tranches 1 t/m 5**

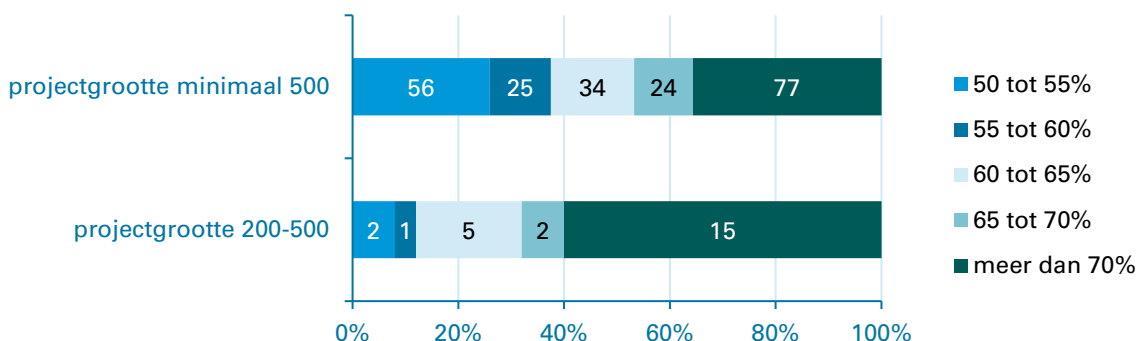


Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023). De urgentiescores zijn tussen de verschillende tranches gewijzigd. Hier is in dit figuur rekening mee gehouden.

**Aanvragen met 200 tot 500 woningen hebben relatief groter aandeel betaalbaar**

Circa 38% van de aanvragen met meer dan 500 woningen had een aandeel betaalbare woningen onder de 60%. In aanvragen van 200 tot 500 woningen ligt het aandeel betaalbare woningen fors hoger: circa 60% van deze aanvragen heeft een betaalbaarheidspercentage van meer dan 70%. We zien een duidelijke samenhang tussen het percentage betaalbaar en de projectgrootte in de aanvraag. Zie onderstaande figuur.

**Figuur 32: Aandeel betaalbare woningen naar projectgrootte aanvragen tranches 1 t/m 5**

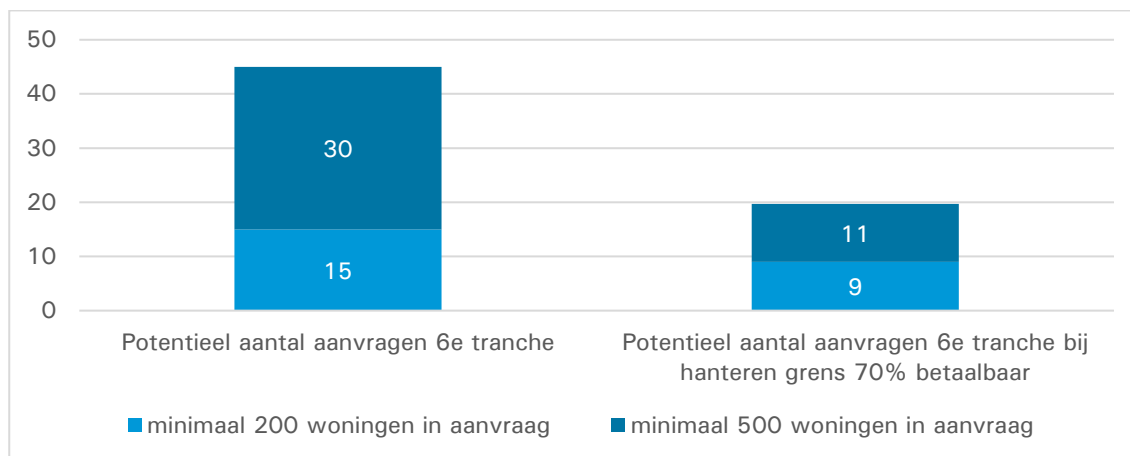


Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

**Bij hanteren minimaal 70% betaalbaar neemt potentieel aantal aanvragen zesde tranche af tot 20**

Om een inschatting te maken van het effect van een hoger aandeel betaalbare woningen (70% in plaats van 50%) voor de aanvragen WBI maken we gebruik van voorgaande analyses. Eerder is ingeschat dat er 45 aanvragen voor de zesde tranche van de WBI verwacht kunnen worden (paragraaf 4.1). Circa twee derde van alle potentiële aanvragen in de zesde tranche heeft een minimale omvang van 500 woningen (zie onderzoeksrichting 1, figuur 21). Circa 36% van alle projecten met een minimale projectgrootte van 500 woningen had in eerdere tranches een aandeel van meer dan 70% betaalbaar. Voor projecten vanaf 200 woningen is dit aandeel 70%. Het optrekken van het aandeel betaalbare woningen tot 70% zou daarmee resulteren in maximaal 20 aanvragen voor de zesde tranche. Daarvan zijn er naar verwachting negen met een minimale omvang van 200 woningen en elf met een minimale omvang van 500 woningen.

**Figuur 33: Indicatieve pijplijn zesde tranche bij hanteren 70% betaalbare woningen**

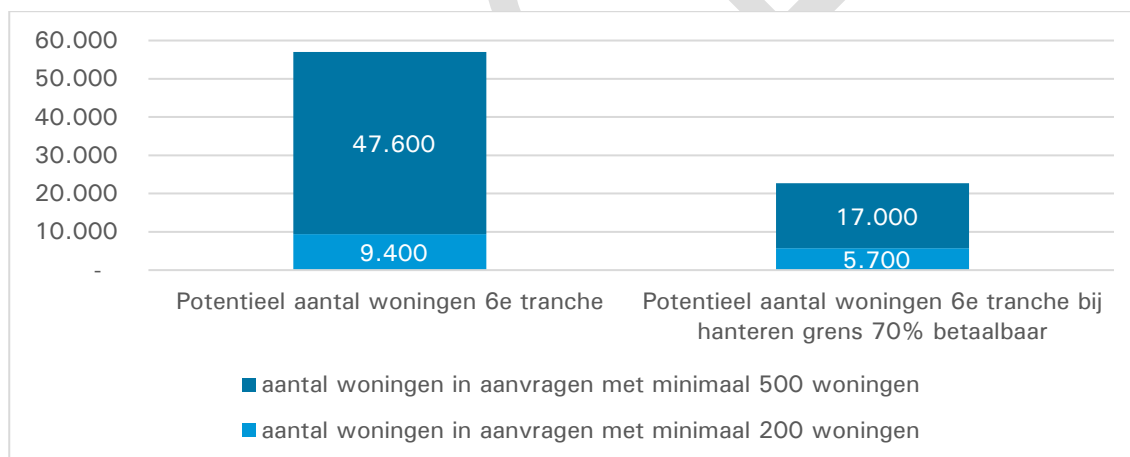


Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

**Bij aandeel 70% betaalbaar daalt het aantal woningen in aanvragen zesde tranche tot circa 22.700**

Wanneer we eenzelfde analyse maken voor het aantal woningen in de aanvragen (uitgaande van 20 aanvragen bij een vereist aandeel van 70% betaalbaar). Dan daalt het aantal woningen in de aanvragen in de zesde tranche fors. Waar de pijplijn voor de zesde tranche eerder nog uitging van circa 57.000 woningen, zien we na aanpassing een daling tot 22.700 woningen.

**Figuur 34: Indicatieve pijplijn zesde tranche bij hanteren 70% betaalbare woningen**



Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

**Aanpassing aandeel betaalbaarheid zorgt mogelijk voor effectievere inzet WBI, maar totale effect is kleiner**

We verwachten door de aanpassing van het aandeel betaalbaar van 50% naar 70% een sterke daling van het aantal aanvragen voor de zesde tranche WBI. Daarmee neemt ook het aantal woningen in de aanvragen in de zesde tranche fors af.

Hoewel het aantal aanvragen en woningen in aanvragen afneemt zal de aanpassing mogelijk resulteren in een effectievere besteding van het WBI budget. Er worden relatief meer betaalbare woningen gerealiseerd. Tegelijkertijd worden projecten hierdoor nog minder rendabel waardoor de steun vanuit de WBI nog urgenter is. Aan de andere kant heeft de aanpassing vooral effect op het aantal aanvragen vanaf 500 woningen en gebieden met een hoge urgentie. Hieronder vallen ook de stedelijke gebieden waar betaalbare woningen vaak ontbreken.

## Onderzoeksrichting 4: indicatie van de pijlijn wanneer de urgentie-scores vervallen

We verkennen hierna de volgende mogelijke aanpassing die voortkomt uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd:

- Het laten vervallen van de urgentiescore.

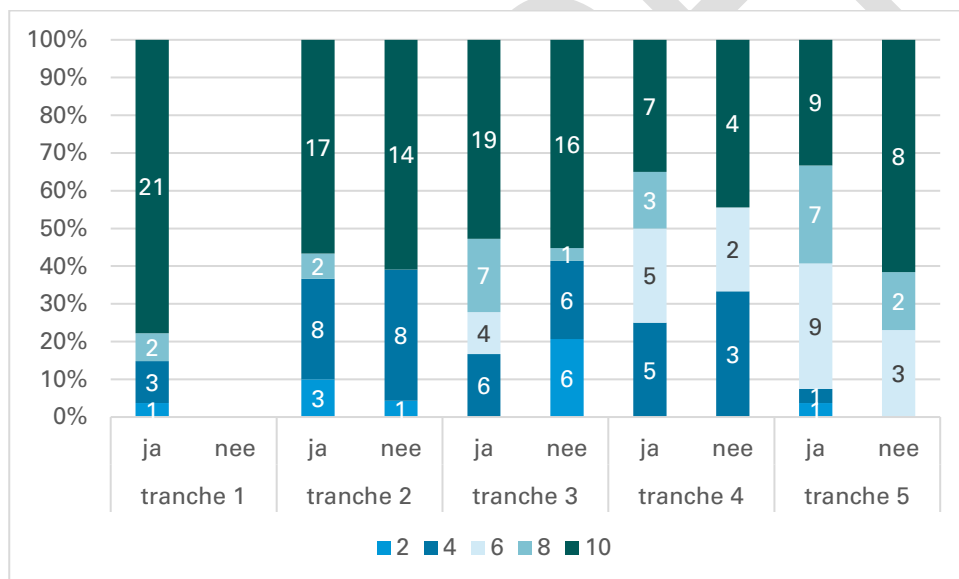
De urgentiescore is afhankelijk van de omvang van de woningbouwopgave in de regio waar de gemeente ligt. Deze score telt voor een kwart mee in de totaal haalbare beoordelingscore. Deze score is sterk ten faveure van grote steden en de Randstad.

Verkend kan worden wat het effect is als deze score helemaal losgelaten zou worden.

### Aandeel projecten met hoogste urgentiescore nam met iedere tranche af

In de eerste tranche had circa 80% van alle toegewezen aanvragen de hoogste urgentiescore (10). Het aantal aanvragen met de hoogste urgentiescore dat is toegewezen is in iedere tranche afgenomen. In de laatste tranche (tranche vijf) had iets meer dan 30% van de aanvragen die zijn toegewezen de hoogste urgentiescore. Tegelijkertijd nam het aandeel toegewezen aanvragen met een urgentiescore tussen de 6 en de 8 in iedere tranche verder toe.

**Figuur 35: Gehanteerde urgentiescore in aanvragen tranches 1 t/m 5, toegewezen ja / nee**



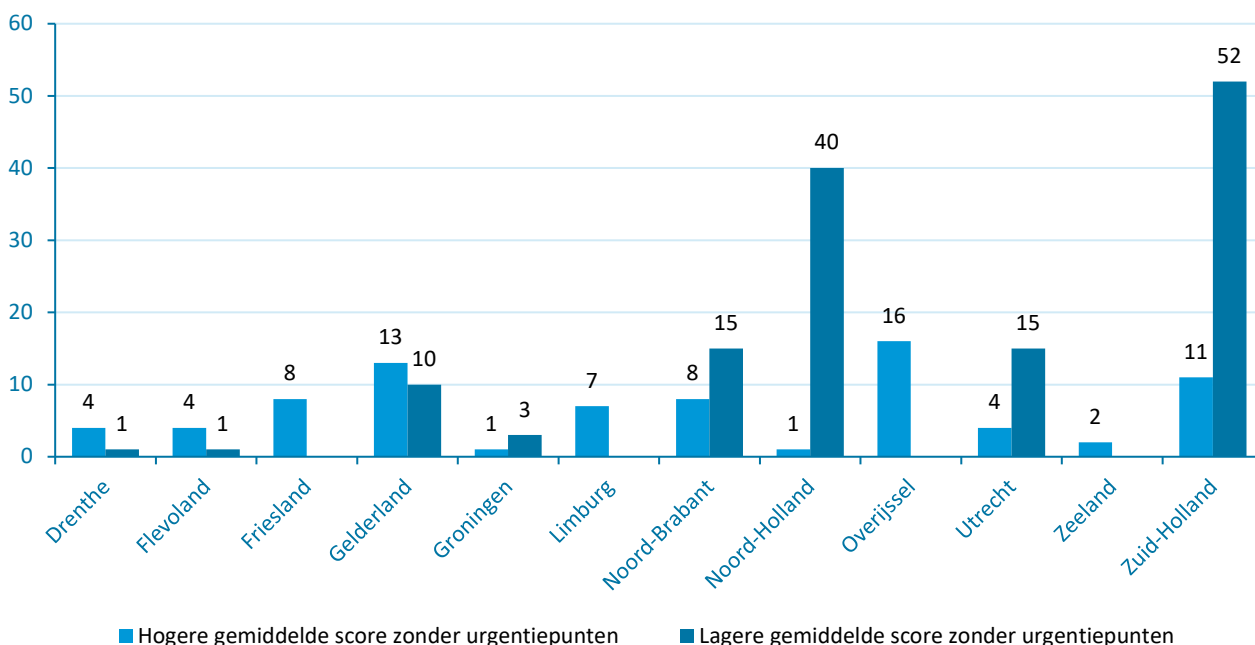
Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023). In de eerste tranche is de beoordeling niet bijgehouden zoals dat in de daaropvolgende tranches wel is gebeurd. Het gevolg daarvan is dat alleen de cijfermatige beoordeling hebben van de projecten die een voldoende hebben gescoord. De andere projecten uit de eerste tranche hebben op het criterium noodzaak lager dan een 5,5 gescoord en zijn niet op andere criteria beoordeeld. Deze projecten zijn daarom in de eerste tranche buiten beschouwing gebleven.

**Loslaten urgentiescore heeft voornamelijk effect op provincies waar woningdruk lager is**

Wanneer we de urgentiepunten van de ingediende aanvragen laten vervallen dan zien we dat over alle tranches genomen gemiddeld 60 tot 65% van de aanvragen een lagere gemiddelde score krijgt. Daarnaast heeft 35 tot 40% een hogere gemiddelde score zonder urgentiepunten.

Dit zijn voornamelijk aanvragen uit Drenthe, Flevoland, Friesland, Limburg, Overijssel en Zeeland die door het vervallen van de urgentiepunten een hogere algehele score krijgen. Het laten vervallen van de urgentiescore zal dan ook een positief effect hebben op aanvragen uit deze provincies. Kijken we naar het aantal aanvragen dat in de vijf tranches is gedaan dan zien we dat deze provincies goed waren voor circa 19% van alle aanvragen in tranches 1 t/m 5. De provincies die een hogere algehele score krijgen door toepassing van de urgentiescore waren verantwoordelijk voor circa 81% van alle ingediende aanvragen.

**Figuur 36: Effect op gemiddelde score bij laten vervallen urgentiepunten in aanvragen tranches 1 t/m 5, naar provincie**

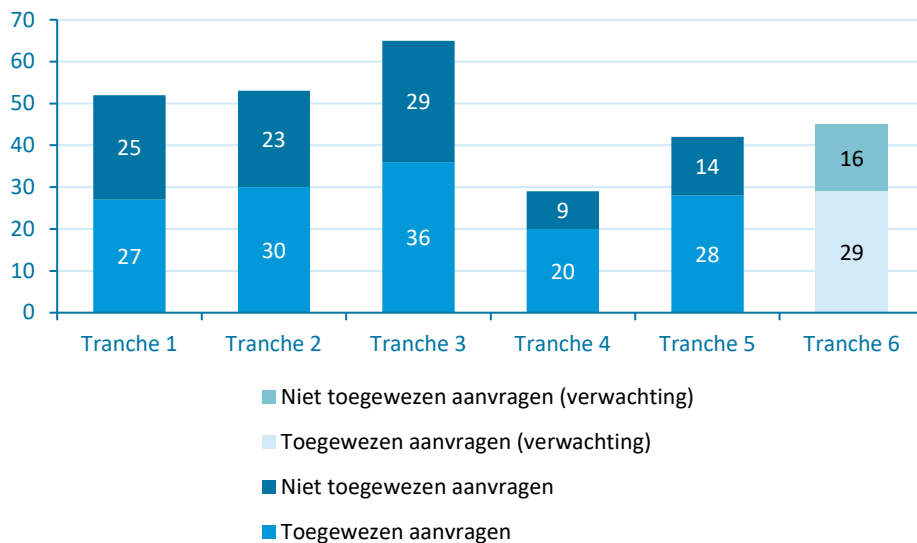


Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023). Dit is exclusief de projecten uit de eerste tranche die verder buiten beschouwing zijn gelaten.

**Prognose zesde tranche op basis van gerealiseerd gemiddelde: circa 29 toegewezen aanvragen**

In de terugblik op de eerder tranches (hoofdstuk 1) bleek dat gemiddeld 60% van alle aanvragen is toegewezen en 40% niet. Omdat het totaal aantal aanvragen na de 3<sup>e</sup> tranches is afgenomen nam het relatieve aandeel projecten waarvoor in tranches vier en vijf een subsidie werd aangevraagd toe tot 70%. Projecteren we dit op het aantal aanvragen voor de zesde tranche van de WBI dan is het de verwachting dat circa 29 aanvragen worden toegewezen en 16 niet. Zie ook figuur 34.

**Figuur 37: Verwachting aantal toewijzingen in zesde tranche**

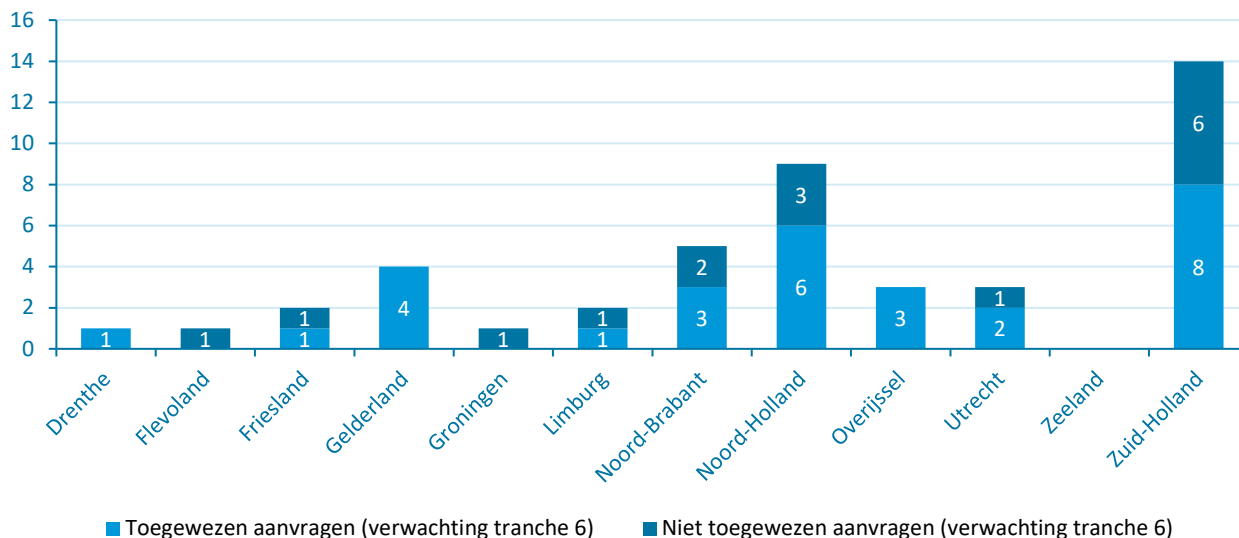


Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

**Inschatting verdeling aanvragen zesde tranche naar provincie bij hanteren urgentiepunten**

Bundelen we alle aanvragen van provincies waarbij urgentiepunten zorgen voor een lagere score dan is er gemiddeld genomen geen verschil op te merken: ook van al deze aanvragen is 60% gehonoreerd. Op provinciaal niveau zien we wel enkele verschillen. Opvallend is dat er relatief vaker is toegewezen aan projecten in Gelderland en Overijssel (80 tot 90% van de aanvragen is toegekend) en relatief minder vaak in Flevoland, Groningen en Limburg (30 tot 40%). We gebruiken dit om een inschatting te maken van het aantal aanvragen in de zesde tranche (zowel toegekend als niet toegekend). We gaan daarbij uit van een gelijkblijvend aantal aanvragen (45) en toewijzingen (29) in de zesde tranche. Zie figuur 35.

**Figuur 38: Verdieping op zesde tranche: verwacht aantal aanvragen en toewijzingen naar provincie**



ron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

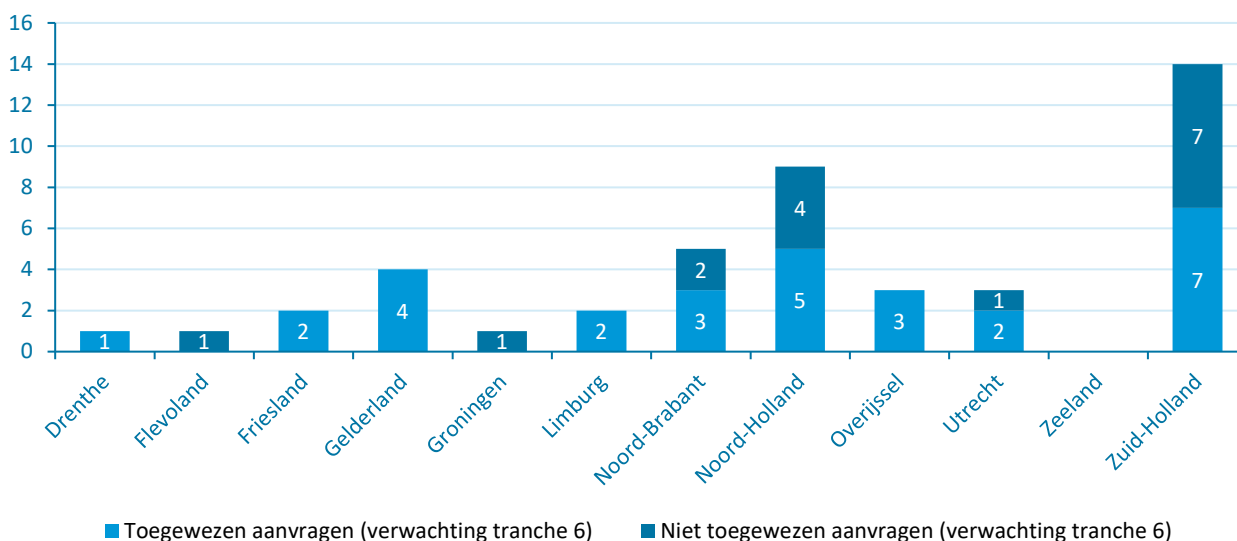
**Inschatting verdeling aanvragen zesde tranche naar provincie bij laten vervallen urgentiepunten**

Vervolgens gebruiken we de verdeling uit figuur 35 om een inschatting te maken van het effect van het laten vervallen van de urgentiepunten op het aantal aanvragen in de zesde tranche (zowel toegekend als niet toegekend). We gaan daarbij uit van een gelijkblijvend aantal aanvragen (45) en toewijzingen (29) in de zesde tranche. Zie figuur 36.

**Effect van aanpassing op aanvragen en toewijzingen in zesde tranche is beperkt**

We zien dat er door het laten vervallen van de urgentiepunten een beperkte verschuiving op zal treden in de pijplijn van de zesde tranche. In Friesland en Limburg neemt de slagingskans toe. In Noord-Holland en Zuid-Holland neemt de slagingskans licht af. Uit deze analyse blijkt het effect van de wijziging beperkt is.

**Figuur 39: Verdieping 6° tranche: welke provincies wel aanvraag en toewijzing**



Bron: BZK (2023), Stec Groep (2023).

## Onderzoeksrichting 5: indicatie van de pijplijn wanneer er een koppeling aan de Woondeal is.

We verkennen hierna de volgende mogelijke aanpassing die voortkomt uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd:

- Een indicatie van de pijplijn voor de 6<sup>e</sup> tranche bij een koppeling van de Woondeal

Tot op heden is er gewerkt met een urgentiescore (zie voorgaande onderzoeksrichting). Met de Woondeals is het toevoegen van nieuwbouw in het hele land urgent geworden. Dit maakt het interessant om een koppeling te maken tussen WBI en de Woondeal: waarbij iedere woondeal regio naar haar aandeel in het totale geplande aantal van 900.000 woningen een aandeel in de middelen ontvangt en dat de inschrijvingen worden beoordeeld op alle andere criteria zoals die bij de WBI-gelden. De best presterende aanvragen binnen een woondealregio scoren het beste. Zo heeft iedere regio kansen maar ook niet groter dan haar belang in het totaal van de woningbouwprogrammering tot 2030.

### Indicatie pijplijn zesde tranche op basis van Woondeals: 44 aanvragen met in totaal 49.510 woningen

In paragraaf 4.2 is reeds een inschatting gemaakt van de pijplijn aan plannen voor de zesde tranche op basis van de plancapaciteit uit de Woondeals. Op basis van deze analyse is ingeschat dat er in potentie 44 aanvragen voor circa 49.510 woningen mogelijk zijn binnen de zesde tranche als de plancapaciteit uit de Woondeals als uitgangspunt wordt genomen.

**Tabel 5: Indicatie aantal woningen zesde tranche op basis van Woondeals**

Provincie	Woondeal-regio	Aantal aanvragen in tranche 1 t/m 5	Aantal woningen in aanvragen tranche 1 t/m 5	Hoeveel woningen in plannen tijdens tranche 1 t/m 5*	% woningen waar aanvraag voor is gedaan in tranche 1 t/m 5 (gemiddelde van gemiddelde per tranche)	Aantal woningen in Woondeal voor 6e tranche (uiterlijk start bouw 2027)**	Potentieel aantal woningen in aanvragen zesde tranche op basis van Woondeal	Potentieel aantal aanvragen 6e tranche op basis van Woondeal
Groningen	Groningen-Assen	4	8.350	42.700	20%	6.970	1.420	1
	Eemsdelta	0	-			900	180	
	Oost Groningen	1	340			1.050	210	
Fryslân	Leeuwarden	2	1.310	23.100	19%	2.480	470	3
	Wadden	0	-			210	40	
	NO Fryslân	3	800			1.160	220	
	ZO Fryslân	2	1.380			2.050	380	
	NW Fryslân	0	-			480	90	
	ZW Fryslân	1	860			1.370	260	
Drenthe	ZW Drenthe	3	3.010	21.400	19%	1.290	250	1
	ZO Drenthe	0	-			1.120	220	
	Noord Drenthe	2	1.130			1.110	220	
Overijssel	Overijssel-West	8	9.840	76.000	19%	9.320	1.800	3

	Twente	9	4.830			4.660	900	
<b>Flevoland</b>	Dronten, Noordoospolder, Urk en Zeewolde	3	2.000	70.900	6%	2.400	150	1
	Almere & Lelystad (MRA)	3	2.530			9.030	580	
<b>Noord-Holland</b>	MRA (excl. Almere & Lelystad)	41	74.750	416.700	19%	55.590	10.450	8
	Noord-Holland Noord	5	3.600			15.900	2.990	
<b>Zuid-Holland</b>	Midden Holland	3	7.420	484.500	24%	5.310	1.250	12
	Holland Rijnland	7	11.570			10.460	2.460	
	Haaglanden	28	43.760			19.940	4.690	
	Rotterdamse regio	25	42.750			25.120	5.910	
	Samenwerkende regio's	10	8.530			5.570	1.310	
<b>Utrecht</b>	regio Utrecht	15	21.880	164.400	20%	20.260	4.050	3
	Regio Amersfoort	3	9.790			5.870	1.170	
	Foodvalley (utrechtse gemeenten)	1	1.170			1.840	370	
<b>Gelderland</b>	Noord-Veluwe	3	2.280	183.900	10%	4.580	450	5
	Foodvalley (gelderse gemeenten)	3	1.830			7.140	700	
	Achterhoek	1	350			3.020	300	
	Stedendriehoek	5	2.120			6.200	610	
	Arnhem-Nijmegen	9	8.470			11.880	1.170	
	Rivierenland	3	3.060			4.660	460	
<b>Zeeland</b>	Alle gemeenten	2	700	14.700	5%	4.880	230	1
<b>Noord-Brabant</b>	Noord-Oost Brabant	7	3.810	224.000	10%	7.740	810	5
	SRBT	4	2.690			9.930	1.040	
	West-Brabant-West	2	1.750			2.230	230	
	Zuidoost-Brabant	15	15.130			10.450	1.090	
<b>Limburg</b>	Noord-Limburg	2	1.180	47.900	9%	1.320	120	1
	Midden-Limburg	0	-			870	80	
	Zuid-Limburg	6	3.270			1.980	180	
	<b>Alle woondeal- regio's</b>	<b>241</b>	<b>308.210</b>	<b>1.770.200</b>	<b>17%</b>	<b>288.340</b>	<b>49.510</b>	<b>44</b>

Bron: ABF (2023). BZK (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 4, 7 en 8 afgerond op tientallen. Kolom 5 afgerond op honderdtallen. \*Gebaseerd op ABF Inventarisatie Plancapaciteit voorjaar 2023, startbouw in periode 2024 t/m 2027. \*\*Plannen met opleverdatum eerste woningen in 2026 t/m 2029 (startbouw uiterlijk 2027). Voor 2026 rekenen we met 50% van het aantal woningen omdat een deel van deze plannen naar verwachting al vóór opening van de zesde tranche is gestart. Voor 2029 en verder rekenen we met 50% van de het aantal woningen omdat naar verwacht voor een deel van deze plannen onvoldoende planinformatie bekend is om al een aanvraag te doen in de zesde tranche.



### Koppeling heeft positief effect voor 6 van de 12 provincies in Nederland

We vergelijken de eerdere aanvragen uit tranches één tot en met vijf met de relatieve verdeling van het aandeel in de WBI op basis van het aantal woning binnen de woondeal. Voor circa de helft van de provincies in Nederland is het effect positief: ze ontvangen op basis van deze verdeling een groter aandeel binnen de WBI dan er op basis van het aantal aanvragen in eerdere tranches is gerealiseerd. Voor Friesland, Overijssel, Noord-Holland en Zuid-Holland zal de aanpassing een mogelijk negatief effect hebben. Wel ontvangen Noord- en Zuid-Holland op basis van deze verdeling nog steeds het grootste aandeel binnen de WBI. Voor Drenthe en Limburg is het effect beperkt.

De koppeling aan de woondeal maakt het mogelijk om de WBI bijdrage evenwichtiger over de verschillende provincies en naar rato te spreiden over de best scorende aanvragen binnen de woondeal regio. Zo kan de WBI over het hele land een bijdrage leveren aan de urgente woningbouwopgave en ondersteuning bieden aan het realiseren van de Woondeals.

**Tabel 6: Indicatie effect koppeling aan de Woondeal**

Provincie	Aantal in Woondeals	Aandeel in de woondeal 900.000	Aandeel in WBI gelden	Percentage aanvragen in tranche 1-5	Effect aanpassing
Groningen	28.400	3%	3%	2%	+
Fryslân	17.700	2%	2%	3%	-
Drenthe	13.900	2%	2%	2%	+ -
Overijssel	42.300	5%	5%	7%	-
Flevoland	40.000	4%	4%	2%	+
Noord-Holland	143.600	16%	16%	19%	-
Zuid-Holland	247.900	28%	28%	30%	-
Utrecht	83.500	9%	9%	8%	+
Gelderland	104.000	12%	12%	10%	+
Zeeland	16.500	2%	2%	1%	+
Noord-Brabant	130.600	15%	15%	12%	+
Limburg	26.600	3%	3%	3%	+/-
<b>Totaal</b>	<b>895.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Bron: ABF (2023). BZK (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

# Bijlage 2

# Deelnemers aan de interviews

Organisaties en namen op alfabetische volgorde

- Gemeente Gorinchem  
Arjan van der Wiel, Adviseur subsidies
- Gemeente Harlingen  
Erik de Groot, Wethouder en voorzitter Vereniging van Friese Gemeenten
- Gemeente HLT Samen  
Marija Scheeve, Beleidsmedewerker
- Gemeente Lansingerland  
Niels Kauerz, Planeconoom en  
Amke Zevenbergen, Strategisch adviseur
- Gemeente Leiden  
Ted Barkhuis, Stedelijk Programmeur
- Gemeente Roermond  
Marcel van Vught, Beleidsmedewerker
- Gemeente Súdwest-Fryslân  
Sarah Zandboer, Beleidsmedewerker en  
Sjoerd Brandsma Senior Beleidsadviseur
- Gemeente Vlaardingen  
Hermyn Bonnema, Programmamanager
- Gemeente Zoetermeer  
Natalie Bink, Woningbouwregisseur  
Dennis Buijs Senior Planeconoom
- Provincie Gelderland en Gemeente Berkelland  
Floris Valkenburg, Projectleider versnellingsteam  
Rick Smink, Beleidsadviseur  
Raymond Luttkholt, Planeconoom
- Provincie Groningen  
Bjorn van den Brink, Adviseur wonen  
Remco Plat, Beleidsadviseur  
Ronald Klaassen, Beleidsadviseur  
Joselien Pijpker, Adviseur wonen
- Provincie Noord-Holland en Metafoor  
Patrick van Son, Projectmanager  
Ferry Kaal, Financieel adviseur
- Provincie Zeeland  
Paulus Woets, Netwerkregisseur Zeeuwse Woonagenda



CONCEPT

## Colofon

**Datum:** 13 september 2023

**Projectnummer:** 23.164

**Opdrachtgever:** Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Julia Bloem, Esther Geuting, Luuk Lentferink en Job Wevers

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**