



Q&A voor lopende Woningbouwimpuls-projecten

Update januari 2026

1. Hoe hebben VRO en RVO het proces van beheer en monitoring van lopende Woningbouwimpuls-projecten ingericht?

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: VRO) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) organiseren gezamenlijk het beheer en de monitoring van de Woningbouwimpuls (hierna: Wbi). De voortgang van uw Woningbouwimpuls-project wordt op de volgende manier bijgehouden:

- Jaarlijks voortgangsgesprek met accounthouders of -managers van VRO/RVO
- Jaarlijkse verantwoording via Single information, Single audit (hierna: SiSa)
- Regionale kennisbijeenkomsten

Daarnaast is er de continue mogelijkheid om vragen te stellen via de accounthouders of -managers van VRO/RVO of via wbi@rvo.nl. Indien daar aanleiding toe is kunnen er altijd extra contactmomenten afgesproken worden.

2. Welke prijsgrenzen gelden er voor betaalbare woningbouw?

Voor de Woningbouwimpuls worden de beleidsmatig vastgestelde grenzen voor **betaalbare woningbouw** gevolgd. Deze zijn vastgelegd in artikel 1.c van het [Besluit Woningbouwimpuls](#). Projecten die een bijdrage hebben ontvangen, moeten voldoen aan de definitie van betaalbare woningen zoals in het (destijds vigerende) Besluit Woningbouwimpuls is vastgelegd. Voor sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur worden daarbij de bepalingen uit de Wet op de huurtoeslag gevolgd. Voor de definitie van betaalbare koopwoningen wordt in het Besluit Woningbouwimpuls verwezen naar de NHG-kostengrens als plafond. Deze geldt voor tranche 1 t/m 4. Vanaf de 5^e tranche is de verkoopprijs van betaalbare woningen niet langer verbonden aan de NHG-kostengrens. Vanaf de 8^{ste} wordt in het Besluit Woningbouwimpuls verwezen naar de Huisvestingswet 2014 als plafond voor de betaalbare koopwoningen.

	Sociale huur	Middenhuur*	Betaalbare koop (tranche 1 t/m 4)	Betaalbare koop (vanaf tranche 5)
2020	€ 737,14	€ 1.000,-	€ 310.000	
2021	€ 752,33	€ 1.020,60	€ 325.000	
2022	€ 763,47	€ 1.035,70	€ 355.000	
2023	€ 808,06	€ 1.096,19	€ 405.000	€ 355.000
2024	€ 879,66	€ 1.193,31	€ 435.000	€ 390.000
2025	€ 900,07	€ 1.220,99	€ 450.000	€ 405.000
2026	€ 932,93	€ 1.265,56	€ 470.000	€ 420.000

*De bovengrens van € 1.000 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd. Dit percentage wordt berekend met de gemiddelde inflatie (jaarmutatatie CPI) van de periode juli tot en met juni in de voorafgaande jaren.

Van gemeenten wordt verwacht dat zij afspraken over de aanvangshuurprijzen aantoonbaar vastlegt, bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten. Ook voor de koopwoningen wordt van gemeenten verwacht dat zij in overeenkomsten afspraken vastleggen over het hanteren van het, op het moment van contracteren, actuele maximale plafondbedrag. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het (al dan niet) indexeren van de betaalbaarheidsgrens na contracteren. Van gemeenten wordt verder verwacht dat zij instrumentarium inzetten om de woningen langdurig te behouden (minimaal 10 jaar) voor het betreffende betaalbare segment.

3. Kunnen NHG-woningen waarvoor energiebesparende maatregelen worden toegepast worden opgevoerd voor de Wbi?

Voor de definitie van betaalbare koopwoningen binnen de 1^e t/m de 4^e tranche geldt de reguliere NHG-kostengrens **zonder energiebesparende maatregelen**. Dit betekent dat, alleen woningen die op het moment van contracteren vallen binnen de reguliere NHG-kostengrens van dat betreffende jaar, opgevoerd kunnen worden voor de Woningbouwimpuls-gelden (zie vraag 2).

4. Wat gebeurt er als het woningbouwprogramma is gewijzigd (ten opzichte van de beschikking)?

Het **woningbouwprogramma** uit de aanvraag kan niet naar beneden toe bijgesteld worden. Dat geldt niet alleen voor de aantallen, maar ook voor de samenstelling van het betaalbare programma (sociaal, middenhuur en betaalbare koop). Het woningbouwprogramma is bepalend geweest bij de beoordeling van de aanvraag op basis waarvan de rijksbijdrage is verleend. Dit betekent dat dergelijke wijzigingen kunnen leiden tot aanpassing van de beschikking en proportionele terugvordering van middelen.

Terugvordering van middelen is in elk geval aan de orde indien niet meer voldaan kan worden aan minimale vereisten over projectomvang en aandeel betaalbaar (50%). De bijdrage wordt in dat geval onrechtmatig. Aanpassingen naar boven toe, zoals het toevoegen van meer woningen, worden uiteraard gunstig beoordeeld vanuit het oogpunt van doelbereik. Let er wel op dat het totale aandeel betaalbare woningen minimaal 50% blijft. Daarnaast moet in beeld worden gebracht wat het financiële effect is op het publieke tekort. De bijdrage mag uiteindelijk maximaal 50% van het publieke tekort bedragen.

5. Wat gebeurt er als woningtypen of oppervlaktes bijgesteld worden?

Het doel van de Woningbouwimpuls is om sneller, meer (betaalbare) woningen te realiseren. Daarbij zijn definities voor betaalbare woningbouw (beleidsmatig vastgestelde grenzen) vastgelegd in artikel 1.c van het [Besluit Woningbouwimpuls](#). De samenstelling van het betaalbare programma (sociaal, middenhuur, betaalbare koop) is relevant voor de beoordeling van het publieke tekort, zoals deze is opgevoerd en beoordeeld in de aanvraag. De verdere uitwerking van het woningbouwprogramma in woningtypen en woningoppervlaktes is lokaal maatwerk en dient aan te sluiten op de regionale behoeften. In geval van wijzigingen in deze verdere uitwerking, binnen de verschillende betaalbare segmenten, hoeft geen melding te worden gedaan.

6. Wat wordt er verstaan onder startbouw?

In principe wordt het plaatsen van de eerste heipaal beschouwd als startbouw. Niet bij alle woningtypen of planontwikkelingen worden echter heipalen geplaatst. Neem in dat geval contact op met uw accounthouder of -manager van VRO/RVO of via wbi@rvo.nl. Vanaf de 8^{ste} tranche is de definitie van startbouw vastgelegd in artikel 1 van de [Regeling Woningbouwimpuls 2020](#).

- Bij nieuwbouw en flexwoningen:
 - a. het ontgraven van de grond voor de funderingswerkzaamheden;
 - b. de start van het heiwerk;
 - c. het boren of slaan van een bron voor een warmte- en koudeopslaginstallatie.
- Bij verbouw:
 - a. Het maken of aanpassen van een nieuwe draagstructuur;
 - b. Het aanleggen of aanpassen van een additionele nutsvoorziening;
 - c. Het aanleggen van ontsluitingsroutes in het gebouw.
- Bij optoppen:
 - a. het plaatsen van een woning op het dak;
 - b. het aanbrengen van constructieve voorzieningen.
- Bij transformatie:
 - a. de eerste handeling uit de omgevingsvergunning.
- Bij splitsen:
 - a. het scheiden van de toegangen tot de woningen;
 - b. het plaatsen van woning scheidende wanden;
 - c. het maken van fysiek gescheiden nutsvoorzieningen.

7. Kunnen lopende Woningbouwimpuls-projecten een bijdrage vanuit de Realisatiestimulans ontvangen?

Voor betaalbare woningen die onderdeel uitmaken van projecten waarvoor de gemeente al een rijksbijdrage uit tranche 1 t/m 7 heeft ontvangen, kan de gemeente geen bijdrage uit de Realisatiestimulans ontvangen. Vanaf tranche 8 wordt er rekening gehouden met de ontvangen of te ontvangen Realisatiestimulans bij de bepaling van de hoogte van de uitkering.

8. Wat gebeurt er als de planning is gewijzigd en/of er sprake is van vertraging?

Als uw planning wijzigt ten opzichte van de oorspronkelijke planning in de aanvraag voor de Wbi dient u dit te melden bij uw accounthouder of -manager van VRO/RVO of via wbi@rvo.nl. In het geval van substantiële vertraging treden VRO/RVO graag in gesprek over de achterliggende oorzaken en zal de gemeente gevraagd worden verschillende oplossingsrichtingen te verkennen. Hierbij is sprake van maatwerk en staat het doelbereik van de regeling voorop. Onder substantiële vertraging wordt verstaan dat de *geplande startbouw van de eerste woningen binnen 3 jaar en/of de geplande startbouw van de laatste woningen binnen 10 jaar na toekenning* niet meer haalbaar is (zie onderstaande tabel). Als de deadlines (startbouw van de eerste woningen binnen 3 jaar en startbouw laatste woningen binnen 10 jaar) uiteindelijk niet gehaald worden kan dat leiden tot gedeeltelijke (proportionele) terugvordering van middelen.

	Beschikking afgegeven	Uiterlijke datum startbouw eerste woningen	Uiterlijke datum startbouw laatste woningen
Tranche 1	10 sept 2020	10 sept 2023	10 sept 2030
Tranche 2	18 feb 2021	18 feb 2024	18 feb 2031
Tranche 3	15 dec 2021	15 dec 2024	15 dec 2031
Tranche 4	15 dec 2022	15 dec 2025	15 dec 2032
Tranche 5	20 juni 2023	20 juni 2026	20 juni 2033
Tranche 6	25 april 2024	25 april 2027	25 april 2034
Tranche 6 herkansing	28 juni 2024	28 juni 2027	28 juni 2034
Tranche 7	5 december 2025	5 december 2028	5 december 2035

Door al vroeg in het proces maatregelen te treffen, voorkomt u onnodige vertraging. Hiervoor kunnen gemeenten de [handreiking vertraging woningbouw voorkomen met grondbeleid](#) raadplegen.

9. Wat gebeurt er als de maatregelen zijn gewijzigd?

De maatregelen zijn randvoorwaardelijk voor de woningbouw. Dat betekent dat er, in goed overleg met VRO/RVO, ruimte is om te schuiven tussen maatregelen en optimalisaties (buiten het woningbouwprogramma) door te voeren, mits het kwaliteitsniveau van het project 'gelijkwaardig' blijft. Daarnaast is het belangrijk dat er hierdoor geen grote wijzingen ontstaan in het publieke tekort (PORT) zoals oorspronkelijk opgevoerd bij de aanvraag.

10. Wat gebeurt er als de business case van de aanvraag niet meer uitkomt?

Voor (financiële) projectbeheersing staan gemeenten zelf aan de lat om eventuele tegenvaller op te vangen. De bijdrage kan achteraf niet omhoog worden bijgesteld. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar, daarnaast zou dit effect gehad hebben op de oorspronkelijke beoordeling.

11. Welk proces wordt doorlopen als er sprake is van wijzigingen ten opzichte van de beschikking?

Gezien de lange doorlooptijd van de projecten dient er gestuurd te worden op het opvangen van mee- en tegenvallers binnen het project (projectbeheersing). Dergelijke fluctuaties geven niet gelijk aanleiding tot aanpassing van de beschikking. Wel is het belangrijk om bij voorgenomen wijzigingen in het woningbouwprogramma, in maatregelen of in de planning contact op te nemen uw accounthouder of -manager van VRO/RVO of via wbi@rvo.nl.

Als de wijzigingen in het programma, de maatregelen en/of de planning *substantieel* zijn dan wordt u gevraagd om dit in beeld te brengen middels een wijzigingsverzoek. Hierin vragen we u ook inzichtelijk te maken wat de financiële consequenties zijn van de wijziging(en). Vervolgens wordt beoordeeld of de consequenties gunstig dan wel ongunstig zijn voor het doelbereik van de regeling en worden er afhankelijk van de situatie aanvullende afspraken gemaakt. Naast intensivering van het contact kan er expertise vanuit het Expertteam Woningbouw worden ingezet (via woningbouw@rvo.nl).

12. Wanneer wordt een wijziging gekenmerkt als substantieel?

Of een wijziging **substantieel** is wordt beoordeeld door te bepalen of de wijziging invloed zouden hebben gehad op de initiële beoordeling van de aanvraag. Hiervan is in ieder geval sprake in de volgende situaties (niet uitputtend):

- het aantal (betaalbare) woningen is lager;
- het aandeel betaalbare woningen is lager dan 50%;
- de bouw van de eerste woningen kan niet meer starten binnen 3 jaar na toekenning van de Woningbouwimpuls;
- de bouw van de laatste woningen kan niet meer starten binnen 10 jaar na toekenning van de Woningbouwimpuls;
- er zijn significante wijzigingen in de maatregelen (bijvoorbeeld het wegvallen van een grote infrastructurele maatregel zoals een rotonde;
- het percentage cofinanciering wordt lager; en
- het publieke tekort wordt significant lager.

13. Welk proces wordt doorlopen in het geval van een wijzigingsverzoek?

Als er sprake is van substantiële wijzigingen in het project (ten opzichte van de beschikking) dient u, na overleg met VRO/RVO, een officieel wijzigingsverzoek in. Dit doet u door een brief¹ met vermelding van de wijziging(en), samen met het ingevulde wijzigingsformat, digitaal op te sturen naar de contactgegevens vermeld op de beschikking. De wijziging wordt vervolgens beoordeeld door VRO. Substantiële wijzigingen leiden in principe tot aanpassing van de beschikking en kunnen leiden tot (proportionele) terugvordering van middelen. De projectverantwoording of eindverantwoording zal altijd plaatsvinden op basis van de meest actuele beschikking. Het [Expertteam Woningbouw](#) is beschikbaar voor advies om verdere vertraging of wijzigingen te voorkomen.

14. Op welke wijze vindt de eindverantwoording plaats?

De bijdrage is onder voorwaarden verstrekt. Definitieve vaststelling van de bijdrage vindt plaats bij de eindverantwoording (eindafrekening), na verantwoording van het 10e jaar (uiterlijk in het 11e jaar), of eerder zodra het project is afgerond of wordt ingetrokken op verzoek van de ontvanger. Bij de eindverantwoording van het project zal de rechtmatigheid van het publieke tekort beleidsmatig beoordeeld worden. Bij de eindverantwoording worden betrokken:

- de geleverde prestaties op basis van de informatie uit SiSa (het gerealiseerde woningbouwprogramma);
- de gerealiseerde publieke kosten en gerealiseerde publieke opbrengsten die jaarlijks opgevoerd zijn via SiSa;
- een planeconomische toelichting op de verschillen tussen de financiële resultaten die voortkomen uit SiSa ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag (o.a. gehanteerde marktwaarde en rente-factoren); en
- een (beleids)verantwoording van het gerealiseerde kostenverhaal.

Het ijkpunt voor de eindverantwoording is altijd de meest actuele beschikking. Voor tussentijdse (financiële) projectbeheersing staan gemeenten zelf aan de lat. De bijdrage kan achteraf niet omhoog worden bijgesteld. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar,

¹ Ondertekend door de verantwoordelijke wethouder of door een gemandateerd persoon.

daarnaast zou dit effect gehad hebben op de oorspronkelijke beoordeling (omvang publiek tekort, efficiency van de aanvraag). Een hoger publiek tekort op het moment van de eindverantwoording komt dus ten laste van de gemeente. Als bij de eindverantwoording het publieke tekort kleiner blijkt dan oorspronkelijk geraamd kan de minister middelen terugvorderen, daarbij wordt rekening gehouden met de verhouding tussen de bijdrage en de cofinanciering ten tijde van de aanvraag.

[15. Ik heb een vraag over de jaarlijkse Sisa-verantwoording, waar kan ik terecht?](#)

[Hier](#) treft u verdere achtergrondinformatie en nadere instructies aan over de jaarlijkse SiSa-verantwoording.

Mocht u naar aanleiding van deze Q&A nog andere vragen hebben dan kunt u altijd vragen stellen via wbi@rvo.nl.