

# Toelichting, achtergrondinformatie en onderzoeksopdracht eindevaluatie Woonfonds Nijmegen

## Inleiding

Op [3 juli 2024](#) besloot de raad het instrument Woonfonds in te zetten conform de [Notitie Woonfonds 2024](#). Hierin is aangegeven dat er na volledige uitvoering een evaluatie plaats vindt. Om daarmee te leren voor eventuele toekomstige inzet van een Woonfonds. Omdat er uiteindelijk met twee tranches is gewerkt heeft het college op 26 augustus 2025 een [tussenevaluatie van de eerste tranche](#) vastgesteld. Deze heeft geleid tot enkele praktische aanpassingen in de tweede tranche. De tweede tranche is, naar verwachting, op 16 december 2025 afgerond met het collegebesluit over de toekenningen en afwijzingen. De eindevaluatie kan dan plaatsvinden in 2026-Q1. Dit memo beschrijft de aanpak van die eindevaluatie.

## Notitie Woonfonds Nijmegen 2024

Deze notitie vormt het uitgangspunt voor de uiteindelijke subsidieregelingen. Het bevat de doelstellingen, geeft een scala aan opties voor de inzet van het woonfonds en geeft expliciete aandachtspunten voor de evaluatie. In bijlage 1 van dit memo is een overzicht gegeven. Hieronder een kernachtige samenvatting.

1. Effectiviteit<sup>1</sup> m.b.t.
  - a. versnelling (betaalbare) woningbouw.
  - b. verbreding (betaalbare) woningaanbod en vergroting toegang tot woningmarkt voor verschillende doelgroepen.
  - c. Effectiviteit m.b.t. sociaal-economische impact en leefbaarheid wijken.
2. Best practices en verbeterpunten (bij voortzetting huidige subsidie-instrument).
3. Effectiviteit van dit subsidie-instrument in relatie tot verschillende andere financieringsvarianten. In het bijzonder aandacht voor situaties waarin projecten ontwikkeld worden op door de gemeente verkochte gronden. Waarbij de gemeente enerzijds een bepaalde grondprijs voor de ontwikkeling vraagt, maar anderszijds via het woonfonds de ontwikkeling ondersteunt omdat het project anders niet van de grond kan komen.
4. Efficiëntie ofwel doelmatigheid.

Met name het laatste punt voegen we toe omdat de gemeenteraad bij de behandeling van deze notitie en het bijbehorende raadsvoorstel de bewaking van de doelmatigheid sterk heeft benadrukt. Zie ook bijlage 2.

## Actuele ontwikkelingen

Relevante ontwikkelingen waar in de evaluatie tevens aandacht aan kan worden gegeven:

1. Bestemmingsreserve Woonfonds

De gemeente Nijmegen heeft een bestemmingsreserve ingericht voor het Woonfonds. Na een aanvankelijke storting van € 12,4 mln hebben hier enkele mutaties in plaatsgevonden. Enkele kleine voor specifieke projecten en grote trekkingen voor de twee tranches van de subsidieregeling. Eén van de uitgangspunten van het coalitieakkoord is: als we positieve resultaten in de grondexploitaties halen, voegen we in deze collegeperiode zo nodig per jaar € 2 miljoen toe aan het Woonfonds. We maken een plan voor de inzet van het fonds en leggen dat voor aan de gemeenteraad. Het college heeft dit op 17 december 2024 [vastgesteld](#) en de raad daarover geïnformeerd. Recent is er door het college een claim voor de begroting 2026 ingediend van 5 mln ten behoeve van het woonfonds (nog door raad vast te stellen).

2. Realisatiestimulans

Eind 2026 ontvangen gemeenten, onder bepaalde voorwaarden, een bedrag van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart in het voorafgaande kalenderjaar. De rijksoverheid geeft in een [kamerbrief](#) een overzicht van de financiële regelingen in de komende jaren. Deze ontwikkelingen zijn relevant voor het nadenken over een eventueel vervolg voor het woonfonds in Nijmegen. Een winstwaarschuwing is op zijn plaats: vanwege saldering zal dit bedrag voor Nijmegen lager uitvallen.

3. Woningbouw Nijmegen

Een eventueel vervolg van het woonfonds zal naast de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente als vertrekpunt moeten nemen de concrete financiële knelpunten die zich in de woningbouwplannen van de komende jaren manifesteren. Met name bij het adviseren over de vorm waarin financiële steun zo effectief mogelijk kan worden geboden.

4. Tussenevaluatie woonfonds eerste tranche

Zoals hierboven al aangegeven heeft het college op 26 augustus 2025 een [tussenevaluatie](#) van de eerste tranche vastgesteld. Deze tussenevaluatie geeft een eerste beeld van de effectiviteit en doelmatigheid. En richt zich verder vooral op praktische verbeteringen van de regeling en de aanvraagprocedure.

### **Opdracht**

Evalueer het Woonfonds Nijmegen 2025. Wat ging goed en wat kan beter? Evalueer in ieder geval de volgende onderdelen:

- Effectiviteit m.b.t.
  - a. Versnelling (betaalbare) woningbouw.
  - b. Verbreding (betaalbare) woningaanbod en vergroting toegang tot woningmarkt voor verschillende doelgroepen.
  - c. Effectiviteit m.b.t. sociaal-economische impact en leefbaarheid wijken.
- Best practices en verbeterpunten (bij voortzetting huidige subsidie-instrument).

- Effectiviteit van dit subsidie-instrument in relatie tot verschillende andere financieringsvarianten zoals genoemd in de notitie Woonfonds Nijmegen 2024 en eventuele andere varianten.
- Efficiëntie ofwel doelmatigheid. Hierbij ook kijken naar de relatie tussen grondprijs (bij actief grondbeleid gemeente) en subsidie.
- Uitvoerbaarheid: zowel vanuit indieners als vanuit beoordelaars.

Beschouw daarbij enkele relevante actuele ontwikkelingen, zijnde:

- Inrichting bestemmingsreserve en voeding daarvan.
- Realisatiestimulans en andere relevante geldstromen.
- Knelpunten bij de realisatie van het woningbouwprogramma 2028 t/m 2035 in Nijmegen.
- Tussenevaluatie Woonfonds Nijmegen 2025 eerste tranche.

Betrek daarbij de leden van de beoordelingstafel, de betrokken wethouders, planeconomen en gebiedsontwikkelaars. Ook kan contact worden opgenomen met Klaas Pruijsen, strategisch adviseur onderzoek en statistiek. Bevrage ook de aanvragers.

En kom daarbij tot adviezen en alternatieven over de vraag of en zo ja op welke wijze financiële stimulering effectief en efficiënt kan bijdragen aan versnelling van betaalbare woningbouw (conform de volkshuisvestelijke opgaven).

**Doel van het onderzoek:** adviezen en alternatieven aanreiken voor het huidige en het te vormen college.

Planning: start december 2025 en afronding **februari 2026**.

## **Bijlage 1 – Notitie Woonfonds 2024 over doelstellingen, keuzes en eindevaluatie.**

### Hoofddoelstellingen Woonfonds

- *Het versnellen van de (betaalbare) woningbouw in de stad*
- *Het verbeteren van de toegang tot betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Met name genoemd:*
  - ☐ *Betaalbare koop- en huurwoningen*
  - ☐ *(Flexibele) huisvesting voor aandachtsgroepen*
  - ☐ *Studentenhuisvesting*
  - ☐ *Gemeenschappelijk wonen / gezamenlijke woonprojecten / CPO*
  - ☐ *Wonen voor bijzondere doelgroepen*

### Complementaire doelstellingen

- *Verbreden van het woningaanbod*
- *Bevordering van leefbare buurten*

### Beoordelingscriteria

- *Bijdrage aan het verminderen van het woningtekort met positieve impact voor de inwoners.*
- *Bijdrage leveren aan de woonbehoefte van de inwoners van de wijk, die de leefbaarheid van de wijk en de diversiteit van buurten bevordert.*
- *Bijdrage levert aan een hoger aandeel betaalbare woningen voor verschillende inkomensgroepen.*
- *Het project laat zien dat de financiële levensvatbaarheid is geborgd.*

### Praktische criteria en voorwaarden

De notitie bevat tal van concrete criteria en randvoorwaarden. Een hele belangrijke voorwaarde voor financiële steun is de eis dat de start bouw uiterlijk eind 2026 plaats vindt. Met name die eis maakt dat gekozen is voor een regeling die lijkt op de Startbouwimpuls. Dit is de eerste variant van vier financieringsvormen die de notitie beschrijft. Ook is transformatie (de vierde variant) meegenomen in de regeling. Ze staan hieronder kort weergegeven.

## Opties voor financiering vanuit het Woonfonds

1. *Directe financiering van projecten: bijdragen aan de ontwikkelingskosten of de bouwkosten om projecten haalbaar te maken, vooral in gevallen waar de markt tekortschiet.*
2. *Ondersteuning aan projecten: subsidies of leningen met een lage rente verstrekken aan ontwikkelaars.*
3. *Grondontwikkeling en infrastructuur: voor de aankoop en ontwikkeling van grond of het aanleggen van essentiële infrastructuur.*
4. *Renovatie en transformatie van bestaande gebouwen: renovatie of transformatie van bestaande gebouwen.*

## Evaluatie

Deze evaluatieronde omvatten het verzamelen van data en feedback gericht op een beoordeling van zowel de toegankelijkheid als de effectiviteit van het Woonfonds. De evaluatie is opgedeeld in verschillende componenten zoals:

1. *Analyse van het Woonfonds*
  - o *In hoeverre heeft het Woonfonds bijgedragen aan het realiseren van betaalbare en duurzame zorgwoningen?*
  - o *Hoe effectief was het fonds in het aantrekken van diverse aanvragers en het stimuleren van participatie?*
  - o *Wat waren de belangrijkste obstakels bij het aanvragen van subsidies en hoe kunnen deze worden aangepakt?*
  - o *Welke aspecten van het fonds werden als positief ervaren en welke als verbeterpunten?*
2. *Impactmeting op doelgroepen*
  - o *Welke concrete verbeteringen zijn waargenomen in de levenskwaliteit van bewoners als gevolg van de gefinancierde projecten?*
  - o *In hoeverre hebben de projecten bijgedragen aan het vergroten van de toegankelijkheid van zorgvoorzieningen voor de doelgroepen?*
3. *Sociaal-economische impact*

- o *Hoe hebben de gefinancierde projecten bijgedragen aan de lokale economie, bijvoorbeeld door het creëren van werkgelegenheid of stimulering van lokale bedrijvigheid?*
- o *Welke sociale voordelen zijn voortgekomen uit de projecten, zoals versterking van sociale cohesie, leefbaarheid en gemeenschapsbinding?*
- o *Zijn er onverwachte sociale of economische neveneffecten waargenomen die niet direct gerelateerd waren aan de initiële doelstellingen van de projecten?*

#### *4. Best practices en verbeterpunten*

- o *Welke succesvolle praktijken zijn geïdentificeerd tijdens de uitvoering van de projecten?*
- o *Wat waren de belangrijkste obstakels of uitdagingen die zich hebben voorgedaan tijdens de implementatie van het Woonfonds?*
- o *Welke specifieke aanbevelingen kunnen worden gedaan ter verbetering van toekomstige rondes van het fonds, gebaseerd op lessen geleerd uit de evaluatie?*

## **Bijlage 2 Raadsbesluit 3 juli 2024 Woonfonds Nijmegen 2024**

Op 3 juli [besloot](#) de gemeenteraad van Nijmegen om te gaan werken met het Woonfonds.

Geamendeerd raadsbesluit d.d. 3 juli 2024:

1. Vaststellen van het inzetten van het instrument Woonfonds Nijmegen, zoals beschreven in de notitie Woonfonds Nijmegen met de volgende selectiecriteria:

1. Start bouw 2025 – 2026.
2. Oplevering woningen uiterlijk 24 maanden na start bouw (2027 - 2028).
3. Aandeel betaalbare woningen is 66%.
4. Betrokkenheid van woningbouwcorporatie, projectontwikkelaar, zorginstelling of wooncollectief.
5. Juridische zekerheid over start bouw.
6. Meer dan 10 woningen per project.
7. De maximale bijdrage per woning is vastgesteld op € 25.000,- per woning met een maximum van € 1 miljoen per project.
8. De bijdrage per project is nooit groter dan het minimaal vereiste bedrag om het project financieel levensvatbaar te maken.

We hanteren daar de volgende beoordelingscriteria bij:

- a) Bijdrage leveren aan het verminderen van het woningtekort met positieve impact voor de inwoners.
- b) Bijdrage leveren aan de woonbehoefte van de inwoners van de wijk, die de leefbaarheid van de wijk en de diversiteit van buurten bevordert.
- c) Bijdrage leveren aan een hoger aandeel betaalbare woningen voor verschillende inkomensgroepen.
- d) Het project laat daarnaast zien dat een bijdrage uit het Woonfonds noodzakelijk is om de financiële levensvatbaarheid te borgen.

2. Vaststellen van aanvullende beoordelingscriteria voor 2024 en 2025:

- a) Bijdrage leveren aan woningtekort voor de opgave wonen met zorg, gemeenschappelijk wonen en ontmoeting;
- b) Projecten voor wonen en zorg in combinatie met voormalige onderwijshuisvestingslocaties krijgen voorrang.