

# RAPPORT



Datum: 2702 2026  
Onderwerp: Evaluatie Woonfonds  
Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds



# GEMEENTE NIJMEGEN EVALUATIE WOONFONDS

# RAPPORT



Datum: 2702 2026  
Onderwerp: Evaluatie Woonfonds  
Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds

## RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Evaluatie Woonfonds Eerste en tweede tranche
Opdrachtgever:	gemeente Nijmegen
Auteurs:	[REDACTED]
Datum:	2702 2026
Kenmerk:	R.02. V03 2702 2026 25123
Classificatie:	Definitief



## INHOUDSOPGAVE

<b>1. EVALUATIE WOONFONDS.....</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling .....	4
1.2 Aanleiding voor oprichting gemeentelijk Woonfonds .....	4
1.3 Belangrijkste bevindingen uit de tussenevaluatie .....	5
1.4 Onze werkwijze.....	5
<b>2. BEVINDINGEN MET BETREKKING TOT HET GEVOLGDE 'PROCES'.....</b>	<b>7</b>
2.1 Opzet en doelstellingen van het Woonfonds? .....	7
2.2 Hoe is de regeling vormgegeven? .....	8
2.3 Beschikbaar budget .....	10
2.4 Welke aanvraagprocedure wordt gevolgd? .....	11
2.5 Hoe beoordelen 'indieners' en 'intern betrokkenen' de uitvoerbaarheid van de regeling? .....	11
2.6 Wat is ons opgevallen? .....	12
<b>3. BEVINDINGEN MET BETREKKING TOT EFFECTIVITEIT EN DOELMATIGHEID.....</b>	<b>14</b>
3.1 Behaalde resultaten.....	14
3.2 In welke mate zijn de doelstellingen van de regeling bereikt (effectiviteit)?.....	14
3.3 In welke mate kan de subsidieregeling als doelmatig worden beschouwd? .....	15
3.4 Hoe beoordelen interne en externe betrokkenen de effectiviteit en doelmatigheid van het Woonfonds? .....	16
3.5 Invloed van macro-ontwikkelingen woningmarkt en woningbouwbeleid van het Rijk .....	17
3.6 Wat is ons opgevallen? .....	18
<b>4. CONCLUSIES EN VERVOLGSTAPPEN.....</b>	<b>20</b>
4.1 Onze belangrijkste conclusies .....	20
4.2 Onze aanbevelingen met betrekking tot mogelijk vervolg van het huidige Woonfonds .....	22

## BIJLAGE 1 LIJST VAN GEÏNTERVIEWDEN

## BIJLAGE 2 DOCUMENTENLIJST



## 1. EVALUATIE WOONFONDS

De evaluatie van het Woonfonds heeft als doel om vast te stellen in hoeverre het fonds, zoals ingesteld door de gemeenteraad in 2024, een bijdrage heeft geleverd aan het versnellen van de realisatie van de betaalbare woningbouwopgave in Nijmegen. Met de afronding van de eerste en tweede tranche, en de ambitie om dit te verlengen met een derde tranche, is gevraagd om de werking en impact van het instrument te evalueren. In de evaluatie onderzoeken wij de effectiviteit, doelmatigheid en uitvoerbaarheid van het Woonfonds. Daarnaast worden er, met het oog op de voortzetting van het instrument, best practices en verbeterpunten herkend en erkend.

### 1.1 Aanleiding en vraagstelling

In de notitie Woonfonds Nijmegen 2024 is aangegeven dat na de volledige uitvoering een evaluatie plaatsvindt.<sup>1</sup> In het Woonfonds is gewerkt met twee tranches. Voor de eerste tranche heeft inmiddels een tussenevaluatie plaatsgevonden, die is vastgesteld in augustus 2025. De tweede tranche is op 16 december 2025 afgerond met het collegebesluit over de toekenningen en afwijzingen. De gemeente heeft hierin de wens uitgesproken om de eindevaluatie van het Woonfonds (eerste en tweede tranche) te laten plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2026.

De gemeente Nijmegen wenst dat in de evaluatie aandacht wordt geschonken aan de volgende onderwerpen:

- effectiviteit van het Woonfonds met betrekking tot versnelling betaalbare woningbouw;
- effectiviteit van het Woonfonds met betrekking tot sociaal-economische impact en leefbaarheid in wijken;
- best practices en vertrekpunten bij voortzetting van het huidige instrument;
- effectiviteit van het subsidie-instrument in relatie tot verschillende andere financieringsvarianten zoals genoemd in de notitie Woonfonds Nijmegen 2024 en eventuele andere varianten;
- efficiëntie ofwel doelmatigheid van het subsidie-instrument. Hierbij moet ook worden gekeken naar de relatie met de grondprijs voor betaalbare huur- en koopwoningen (bij actief grondbeleid van de gemeente);
- uitvoerbaarheid, zowel vanuit indieners als vanuit beoordelaars.

Daarnaast zijn er enkele aanvullende vragen op de evaluatie van de uitvoerbaarheid en de impact van het Woonfonds. Deze betreffende volgende onderwerpen:

- invulling en voeding van de bestemmingsreserve, te onderzoeken met name gericht op rechtmatigheid;
- het beschouwen van de effecten van de realisatiestimulans en andere geldstromen op projecten;
- het beschouwen van de effecten van macro-ontwikkelingen die zich kunnen voordoen rondom de realisatie van het woningbouwprogramma 2028 t/m 2035 in Nijmegen;
- het voorstellen van eventuele aanpassingen in de opzet van het Woonfonds, de governance en voorwaarden aan subsidieverstrekking indien de gemeente besluit tot verlenging van het Woonfonds.

### 1.2 Aanleiding voor oprichting gemeentelijk Woonfonds

Het Woonfonds Nijmegen is opgericht, omdat de stad te maken heeft met een toenemende spanning op de woningmarkt, vooral in het betaalbare segment. Door de stijgende vraag en de beperkte beschikbaarheid van locaties om woningen te bouwen, komt de woningbouw niet voldoende op gang. Daarnaast is het, gezien de verslechterde financiële haalbaarheid van de nieuwbouw van deze categorieën, lastig om voldoende betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens, studenten en bijzondere doelgroepen te realiseren. Ook staat de leefbaarheid van sommige wijken onder druk, mede door de eenzijdige samenstelling van het woningaanbod.

---

<sup>1</sup> Gemeente Nijmegen, Woonfonds Nijmegen, April 2024.



Om deze problemen gericht en versneld aan te pakken, heeft de gemeente het Woonfonds opgezet om projecten financieel te stimuleren, te versnellen en om meer diversiteit in het woningaanbod te realiseren.

## 1.3 Belangrijkste bevindingen uit de tussenevaluatie

In de tussenevaluatie is een aantal bevindingen naar voren gekomen dat is opgevallen ten aanzien van de ingediende en gehonoreerde projecten in de eerste tranche:

- De effectiviteit van de regeling:
  - De toegekende projecten in de eerste tranche omvatten 767 woningen.
  - Door de subsidie ligt er bij deze projecten een positieve investeringsbeslissing, waardoor bouw in 2025-2026 kan (/moet) starten.
- Betaalbaarheid van de woningen:
  - 100% van de woningen in de gehonoreerde projecten bevindt zich in de categorie 'betaalbaar'. Daarbinnen betreft het overgrote deel sociale huur (82%) en 18% middeldure huur. De gehonoreerde projecten bevatten geen betaalbare koopwoningen.
  - De gehonoreerde aanvragen betroffen allemaal projecten van woningbouwcorporaties. Ingediende aanvragen door commerciële partijen zijn niet gehonoreerd.
  - Ook zijn er vanwege een lagere score geen projecten gehonoreerd met een mix van betaalbaar en vrije sector samen (terwijl dit de businesscase financieel zou kunnen versterken).
- Doelgroepen:
  - Er zijn geen aanvragen voor projecten met studentenwoningen ingediend, ondanks een specifieke reservering van € 1 miljoen.
  - Wel zijn er aanvragen voor projecten gericht op koop-starters ingediend, echter zonder toekenningen.
  - Onder de gehonoreerde projecten zijn zorggeschikte en levensloopbestendige woningen sterk vertegenwoordigd.
  - Met betrekking tot de geprioriteerde aandachtsgroepen zijn geen projecten gehonoreerd gericht op (dreigend) daklozen, jeugdzorg uitstromers, statushouders); wel zijn er projecten gehonoreerd voor o.a. psychiatrische problematiek en dementie.

In de tussenevaluatie werd de doelmatigheid van de regeling tenslotte als redelijk tot goed beoordeeld, maar wordt wel gewezen op grote verschillen in financiële onderbouwingen tussen partijen. Bovendien zijn alleen subsidies toegekend aan woningbouwcorporaties. Voor de tweede tranche werd in de tussenevaluatie geadviseerd om de regeling 'geschikter' te maken voor projecten gericht op betaalbare koop, studentenwoningen en aandachtsgroepen. Ook werd er een uniformere financiële toetsing geopperd en is de termijn waarbinnen tot realisatie dient te worden overgegaan met een half jaar verlengd.

## 1.4 Onze werkwijze

Voor de evaluatie van de totale inzet van het Woonfonds (eerste en tweede tranche) hebben we gebruikgemaakt van de documenten die door de gemeente Nijmegen beschikbaar zijn gesteld. Deze documenten zijn in bijlage 2 genoemd. Daarnaast hebben we interviews gehouden met vertegenwoordigers van de direct betrokken afdelingen binnen de gemeente, met een aantal partijen die subsidie hebben aangevraagd en met de betrokken bestuurders. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de geïnterviewde personen.

Een eerder concept van het evaluatierapport is besproken met de opdrachtgever, met name om bepaalde aspecten te verhelderen of uitvoeriger toe te lichten, waarna het rapport nog op enkele punten is gewijzigd.

# RAPPORT



Datum: 2702 2026

Onderwerp: Evaluatie Woonfonds

Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds

In hoofdstuk 2 gaan we in op onze bevindingen met betrekking tot het proces en op hoe de subsidieregeling is vormgegeven en is uitgevoerd. In hoofdstuk 3 bespreken we de behaalde resultaten, de effectiviteit en doelmatigheid van het Woonfonds. Hoofdstuk 4 vat tenslotte de belangrijkste conclusies van de evaluatie samen en bevat een aantal aanbevelingen over de voortzetting van het Woonfonds.



## 2. BEVINDINGEN MET BETREKKING TOT HET GEVOLGDE 'PROCES'

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen over het proces rondom de inrichting, uitvoering en toepassing van het Woonfonds uitgewerkt. Hierbij wordt ingegaan op de opzet en doelstellingen van het Woonfonds, de wijze waarop de regeling is vormgegeven en de interne organisatie met betrekking tot de aanvraagprocedure. Tevens betrekken we in onze evaluatie van het proces hoe de regeling in de praktijk wordt ervaren door zowel indieners als beoordelaars.

### 2.1 Opzet en doelstellingen van het Woonfonds?

Op 3 juli 2024 besloot de raad het instrument Woonfonds in te zetten conform de Notitie Woonfonds Nijmegen.<sup>2</sup> In 2023 stelde het Rijk via de Startbouwimpuls middelen ter beschikking voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de businesscase niet meer konden rond rekenen. Nijmegen diende in 2023 voor de Startbouwimpuls een aanvraag in van in totaal €13,9 miljoen, maar ontving slechts een bijdrage van € 2,5 miljoen uit deze Rijksregeling. Mede vanuit die context werd in het Coalitieakkoord "Ons Nijmegen, Stad van iedereen" overeengekomen om het Woonfonds Nijmegen in te stellen, als een noodzakelijke stap om betaalbare woningen te bouwen. Met het Woonfonds wil de gemeente Nijmegen de realisatie van woningbouwprojecten die passen binnen de gemeentelijke ambities ten aanzien van betaalbaarheid, studentenhuisvesting, (flexibele) woonvormen voor aandachtsgroepen, zorggeschikte woningen en gemeenschappelijk wonen middels een bijdrage vanuit het fonds versnellen. Met een initiële investering van € 10 miljoen in het Woonfonds van de gemeente Nijmegen en de mogelijkheid om dit bedrag jaarlijks met maximaal € 2 miljoen te verhogen bij een lager tekort in de grondexploitaties, werd besloten om dit geld in te zetten voor uiteenlopende doeleinden, waaronder betaalbare koop- en huurwoningen, flexwoningen, studentenhuisvesting, gemeenschappelijk wonen en het financieel haalbaar maken van wonen voor specifieke doelgroepen.

#### Doelstellingen van het Woonfonds

De hoofddoelstellingen van het Woonfonds omvatten:

1. Het versnellen van (betaalbare) woningbouw in de stad;
2. Het verbeteren van de toegang tot betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, met specifieke focus op:
  - betaalbare koop- en huurwoningen, voor zowel lage als middeninkomensgroepen;
  - flexwoningen, voor mensen met diverse huisvestingsbehoeften, waaronder starters, studenten en alleenstaanden;
  - studentenhuisvesting;
  - gemeenschappelijk wonen / gezamenlijke woonprojecten / CPO;
  - wonen voor bijzondere doelgroepen, zoals senioren, mensen met een beperking of andere specifieke behoeften.
3. Het verbreden van het woningaanbod, gericht op het bevorderen van verschillende typen woningen en prijsklassen, waaronder sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen;
4. De bevordering van leefbare buurten, met name gericht op het toevoegen van betaalbare woningen op locaties met dure woningen.

#### Verschillende financieringsmogelijkheden

Het Woonfonds heeft een aantal financieringsmogelijkheden voor het ondersteunen van woningbouwprojecten en het bevorderen van betaalbare en duurzame huisvesting (Gemeente Nijmegen, 2024):

---

<sup>2</sup> Gemeente Nijmegen, Woonfonds Nijmegen, April 2024.



1. Directe financiering van projecten: rechtstreekse financiering van woningbouwprojecten middels bijdragen aan de ontwikkelingskosten of de bouwkosten om projecten haalbaar te maken;
2. Ondersteuning aan projecten: het fonds kan subsidies of leningen met een lage rente verstrekken aan ontwikkelaars om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren;
3. Grondontwikkeling en infrastructuur: het fonds kan worden gebruikt voor de aankoop en ontwikkeling van grond of het aanleggen van essentiële infrastructuur;
4. Renovatie en transformatie van bestaande gebouwen: het inzetten van het fonds voor renovatie of transformatie van bestaande gebouwen.

Deze vormen van financiering zijn opgenomen in het beleidsstuk voor het Woonfonds en zijn geen onderdeel van de criteria voor de beoordeling van de indiening.

## 2.2 Hoe is de regeling vormgegeven?

De Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 is op 3 februari 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad.<sup>3</sup> In aanmerking komen projecten die voldoen aan de volgende selectiecriteria:

- Er is sprake van een onrendabele top<sup>4</sup>, veroorzaakt door recente financiële tegenvallers. Zonder subsidie uit het Woonfonds kan het project geen doorgang vinden.
- Start bouw in 2025 – 2026.
- Oplevering woningen uiterlijk 24 maanden na start bouw (2027 – 2028); in bepaalde gevallen kan hiervan afgeweken worden.
- Een bouwproject bestaat voor minimaal 66% uit goedkope en/of betaalbare koopwoningen en/of sociale of middeldure huurwoningen.
- Er is betrokkenheid van een woningbouwcorporatie, projectontwikkelaar, zorginstelling en/of wooncollectief.
- Er is juridische zekerheid over de start van de bouw.
- De bouw is nog niet gestart en er is nog geen opdracht gegeven aan een aannemer.
- Het project voorziet in de bouw van minimaal elf woningen per project.
- De maximale bijdrage per woning is vastgesteld op € 25.000,- per woning, met een maximum van € 1 miljoen per project.
- Voor betaalbare koopwoningen geldt de Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwbouw.

### Compartimentering

In de regeling is, naast subsidie voor reguliere woningbouwprojecten, een aparte subsidiebedragen gereserveerd voor projecten die exclusief gericht zijn op studentenhuisvesting (€ 1 miljoen) en exclusief bedoeld zijn voor (flexibele) woonruimte voor aandachtsgroepen (€ 1,2 miljoen). Indien de subsidieaanvragen voor deze bijzondere categorieën hoger zijn dan het gereserveerde bedrag worden aanvragen die qua rangschikking niet in aanmerking komen voor subsidiëring en waarop geen weigeringsgrond van toepassing is alsnog worden beoordeeld als regulier woningbouwproject.

De regeling voorziet alleen in de verstrekking van subsidies. Overige financieringsmogelijkheden (zie paragraaf 2.1) zijn niet in de regeling opgenomen. Reden hiervoor zijn ondermeer geweest:

- een subsidie is een relatief snel instrument dat goed paste bij de start bouw eis die de Raad meegaf;

<sup>3</sup> Regeling Woonfonds Nijmegen 2025, 3 februari 2025, nr. 43552 Gemeenteblad.

<sup>4</sup> Met een “onrendabele top” in een woningbouwproject wordt bedoeld dat het project verliesgevend is.

# RAPPORT



Datum: 2702 2026  
Onderwerp: Evaluatie Woonfonds  
Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds

- voor leningen is een bedrag van € 10 mln. te laag om impact te hebben;
- grondfaciliteiten duren (veel) te lang in relatie tot de start bouw;
- transformatie is in de regeling meegenomen.

## Beoordelings- en voorrangscriteria

Aanvullend is in de regeling een aantal beoordelings- en voorrangscriteria opgenomen. Dit is gedaan om het 'first come first serve' principe tegen te gaan en de projecten op kwalitatieve individuele score te rangschikken. De beoordeling bestond uit de volgende criteria:

Woningbouwprojecten die primair (>75%) bestaan uit studentenhuisvesting worden in eerste instantie beoordeeld binnen de bijzondere categorie studentenhuisvesting. Plannen voor studentenhuisvesting worden hoger gewaardeerd als:

- het aandeel onzelfstandige woningen hoger is;
- de instandhoudingstermijn voor deze doelgroep langer is;
- gemeenschapsvorming fysiek en/of sociaal onderdeel is van het woonconcept;
- de gevraagde financiële bijdrage lager is.

Van een woningbouwproject met (flexibele) woonruimte voor aandachtsgroepen is sprake als ten minste 25% van de woonruimte wordt toegewezen aan aandachtsgroepen, niet zijnde studenten, voor tenminste een periode van tien jaar. Daarbij geldt dat het deel van de woonruimten dat bestemd is voor aandachtsgroepen sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens betreft. Plannen worden hoger gewaardeerd als:

- de woonruimten bestemd zijn voor (dreigend) daklozen, uitstromers uit jeugdzorg en statushouders;
- de woonruimten rolstoelgeschikt of zorggeschikt zijn;
- de instandhoudingstermijn voor deze doelgroepen langer is;
- gemeenschapsvorming fysiek en/of sociaal onderdeel is van het woonconcept;
- de gevraagde financiële bijdrage lager is.

Woningbouwprojecten die niet vallen binnen de twee bijzondere categorieën worden voor de regeling Woonfonds gezien als reguliere woningbouwplannen. Plannen worden hoger gewaardeerd als:

- ze een hoger aandeel betaalbare woningen bevatten, in het bijzonder in de categorie goedkope koop en/of sociale huur;
- er sprake is van wonen voor ouderen of aandachtsgroepen, waarbij fysiek meer aangepaste woningen hoger gewaardeerd worden: zorggeschikte woning scoort het hoogst, gevolgd door; rolstoelgeschikte woning, geclusterde woning, levensloopgeschikte woning;
- gemeenschapsvorming fysiek en/of sociaal onderdeel is van het woonconcept;
- er sprake is van een CPO, collectieve woonvorm of gemeenschappelijke wonen;
- de instandhoudingstermijn voor deze doelgroepen langer is dan minimaal verplicht;
- plannen zorgen voor een meer evenwichtige verdeling van de voorraad in een wijk;
- de gevraagde financiële bijdrage lager is dan maximaal en/of andere aanvragen.

Aan de hand van de scores op deze criteria worden de subsidieaanvragen binnen een tijdvak (respectievelijk eerste en tweede tranche) in een rangorde geplaatst. Op aanvragen wordt beslist op volgorde van die rangorde.



## Aanpassingen in de tweede tranche

Op basis van de tussenevaluatie van de eerste tranche is de subsidieregeling voor de tweede tranche op enkele punten aangepast.<sup>5</sup> De belangrijkste punten zijn het aanpassen van de eis voor start bouw, een verlaging van het subsidieplafond per zelfstandige woning, het opnemen van een ondergrens voor de onrendabele top en aanpassing van enkele criteria en wegingsfactoren bij de categorieën reguliere woningbouwprojecten en aandachtsgroepen.

Overzicht van de aanpassingen:

- Verlaging van de puntentoekening voor geprioriteerde aandachtsgroepen om deelname te vergroten.
- Verkenning van een aparte positionering voor collectieve woonvormen (zoals CPO), vergelijkbaar met studentenwoningen.
- Meer aandacht voor programmamix (combinatie van betaalbaar en eventueel vrije sector) als instrument om haalbaarheid te verbeteren.
- Herformulering van het criterium leefbaarheid, met de mogelijkheid om betaalbare koop in wijken met veel sociale huur sterker te stimuleren.
- Het maximale subsidiebedrag per woning te verlagen om meer projecten te kunnen ondersteunen.
- Aanscherping en uniformering van de financiële onderbouwing, waaronder:
  - expliciete opname van GBO.
  - verplichte aanlevering van het laatste formele investeringsbesluit.
  - meer structuur in de toelichting op recente financiële tegenvallers.
- Verlenging van de startbouwtermijn met een half jaar (tot uiterlijk medio 2028).
- Verbetering van de aanvraagprocedure, met extra aandacht voor communicatie richting collectieve wooninitiatieven en strakkere interne afstemming.

## 2.3 Beschikbaar budget

De gemeente Nijmegen heeft een bestemmingsreserve ingesteld voor het Woonfonds. In totaal is een storting gedaan van € 12,6 miljoen.<sup>6</sup> Daarvan is €1,2 miljoen ingezet voor de binnenstedelijke ontwikkeling Vlaamse Gas. Ten laste van de resterende € 11,4 miljoen hebben de twee grote trekkingen voor de tweetranches van de subsidieregeling plaatsgevonden. De bestemming van deze bestemmingsreserve ten behoeve van het Woonfonds is als volgt:

- Eerste tranche: € 7,4 miljoen, waarvan € 1 miljoen geoormerkt voor studentenhuisvesting en € 1,2 miljoen voor (flexibele) woonruimten voor aandachtsgroepen.
- Tweede tranche: € 5,799.231,-<sup>7</sup>, waarvan € 1 miljoen geoormerkt is voor studentenhuisvesting en € 1,1 miljoen voor (flexibele) woonruimten voor aandachtsgroepen en waarvan een bedrag van € 299.23,-, in te zetten voor uitvoeringskosten, grensgevallen en maatwerk.

De bestemmingsreserve is per 31 december 2025 geheel uitgeput.

Conform de uitgangspunten van het coalitieakkoord 2023-2026 zal zo nodig maximaal € 2 miljoen per jaar extra aan het Woonfonds worden toegevoegd, indien de positieve resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties dit toelaten. Het College heeft de raad op 17 december 2024 nader geïnformeerd over de te hanteren criteria.

---

<sup>5</sup> Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche, 13 oktober 2025, nr. 442084 Gemeenteblad.

<sup>6</sup> We merken hierbij op dat het initieel beschikbare budget van € 12,6 miljoen voor het Woonfonds hoger is dan het budget dat werd genoemd in het Coalitieakkoord (€10 miljoen).

<sup>7</sup> Gebaseerd op: vrijval eerste tranche (€1.482.731,00), inzet gedeelte van het investeringskrediet huisvesting aandachtsgroepen (€ 1,1 miljoen) en onttrekking aan de bestemmingsreserve Woonfonds (€ 3.416.500,00).



Deze zijn:

1. Er is sprake van financiële ruimte in het totaal van de grondexploitaties.
2. Er is sprake van financiële knelpunten in de woningbouwplannen voor de komende vijf jaren, waardoor realisatie van voldoende betaalbare woningen, studentenwoningen en/of woningen voor aandachtsgroepen onder druk staat.
3. Er is sprake van een groot woningtekort in Nijmegen.

De Stadsbegroting voegt aanvullend € 5 miljoen toe aan het Woonfonds.

## 2.4 Welke aanvraagprocedure wordt gevolgd?

Om het Woonfonds onder de aandacht te brengen bij geïnteresseerde partijen organiseerde de gemeente Nijmegen zowel voorafgaand aan de start van de eerste tranche als voor de start van de tweede tranche een voorlichtings- en informatiebijeenkomst.

Zowel voor de eerste tranche als voor de tweede tranche konden gedurende een gelimiteerde periode van enkele weken aanvragen worden ingediend. De gemeente biedt aanvragers ondersteuning, onder meer door te controleren of de aanvraag compleet is en eventueel te verzoeken om extra informatie. Uiterlijk negen weken na sluiting van de aanvraagperiode beslist het college over de aanvragen. Bij de beoordeling na de aanvraagperiode worden alle aanvragen beoordeeld met het scoreformulier uit de regeling. De wegingsfactoren zijn afgeleid van de beleidsdoelen van de gemeente. Aanvragen die beter aansluiten, krijgen dus een hogere score. Valt een project in meerdere categorieën, dan wordt eerst gekeken of het project onder de categorieën studentenhuisvesting of aandachtsgroepen valt.

## 2.5 Hoe beoordelen 'indieners' en 'intern betrokkenen' de uitvoerbaarheid van de regeling?

De 'indieners' die we hebben gesproken, geven aan dat de toetsingscriteria en de gehanteerde prioritering duidelijk en transparant zijn. Ook de aanpassingen die voor de tweede tranche in de prioritering zijn gedaan, waren helder en transparant. Bij de indieners is er begrip voor de aanpassingen. Indieners ervaren de korte "window" tussen indiening en start bouw en de voorwaarde dat binnen 24 maanden na start bouw het project opgeleverd dient te worden als uitdagend, maar er is begrip voor de keuze om dit te doen. Aangegeven wordt dat het wenselijk zou zijn als de gemeente na subsidietoekenning coulant optreedt ten aanzien van onvoorziene vertragingen in de start bouw die het gevolg zijn van niet-beïnvloedbare externe factoren. Een kanttekening hierbij is dat in eerste instantie niet duidelijk was wie kon indienen in de tweede tranche: de ontwikkelaars of de corporaties. Dat is tijdig ontdekt en opgelost in de tweede tranche.

De woningcorporaties die wij spraken, gaven aan dat zij enige moeite hadden met de wijze waarop in de aanvraag gevraagd wordt naar de onderbouwing van de onrendabele top in de businesscase, omdat deze niet geheel aansluit bij de eigen systematiek die woningcorporaties hanteren. Dit probleem bleek echter niet onoverkomelijk.

De indieners waren alle professionele partijen (woningcorporaties en projectontwikkelaars) die bekend zijn met de door de gemeente opgevraagde informatie. Dit heeft eraan bijgedragen dat zij in het algemeen goed in staat waren om de gevraagde informatie in de aanvraagprocedure tijdig en conform de voorwaarden aan te leveren. Initiatiefnemers voor collectieve woonvormen konden ook subsidieaanvragen indienen, maar hebben dit niet gedaan. Mogelijk speelt de complexiteit van de aanvraagprocedure daarbij een rol, maar dat hebben we niet kunnen toetsen. De intern binnen de gemeente betrokkenen geven aan dat zij geen indicaties hebben dat deze initiatiefnemers hebben afgezien van een aanvraag vanwege de complexiteit.



De intern betrokkenen geven verder nog aan dat de keuze om te trancheren (eerste en tweede tranche) goed heeft gewerkt. In de eerste plaats wordt hiermee, binnen de tranche, een zekere schaarste aan subsidiemiddelen gecreëerd. Dit betekende in de praktijk dat de gemeente bij de selectie van projecten die in aanmerking kwamen voor subsidie ook “iets te kiezen had”: projecten die het beste scoorden op de vooraf vastgestelde beoordelingscriteria hebben subsidie ontvangen. Daarnaast stelde de knip in twee tranches de gemeente in staat om, op basis van de ervaringen in de eerste tranche, de weging van beoordelingscriteria aan te passen en de window tot start bouw met een half jaar te verlengen. En tenslotte geeft het partijen die overwegen in te dienen de mogelijkheid om te kiezen voor indiening in de tranche die als periode het beste aansluit bij de realisatietermijn van het project.

We hebben met intern betrokkenen besproken in hoeverre de subsidieregeling staatssteun-proof is. Aangegeven is dat dit zorgvuldig getoetst is en dat er geen staatssteun-bezwaren zijn tegen de regeling. Wij zien geen aanleiding om dit opnieuw te laten toetsen.<sup>8</sup>

Tenslotte hebben we met de leden van de beoordelingstafel gesproken over de verschillende financieringsmogelijkheden die op grond van de notitie over het Woonfonds (april 2024) worden aangeboden (zie paragraaf 2.1). In de op 3 februari 2025 vastgestelde regeling is alleen een subsidieregeling opgenomen. De leden van de beoordelingstafel geven aan dat om meerdere redenen de inzet van “zachte” leningen, aanvullend op subsidies, niet voor de hand ligt. In de eerste plaats mag verwacht worden dat woningcorporaties in ieder geval voor nieuwbouw in het DAEB segment (sociale huur) al gebruik kunnen maken van WSW-geborgde leningen. Voor het Niet-DAEB segment (middenhuur) is dat (nog) niet het geval, maar het is zeer de vraag of het Woonfonds geschikt is voor het verstrekken van leningen voor Niet-DAEB nieuwbouw, omdat de omvang van de gewenste leningen in dat geval hoog zou zijn – er zou vermoedelijk behoefte zijn aan leningen die ruim boven het huidige subsidieplafond (per project) uit gaan. Met het verstrekken van leningen zou het fonds weliswaar een revolverend karakter krijgen, maar de leningen zouden ook relatief lang “vastzitten”, met als gevolg dat het Woonfonds fors uitgebreid zou moeten worden om dezelfde versnelling in woningbouw te realiseren als nu het geval is.

## 2.6 Wat is ons opgevallen?

De volgende zaken zijn ons opgevallen met betrekking tot de vormgeving van de regeling, de aanvraagprocedure en de beoordelingsprocedure:

- De aanvraagprocedure is goed verlopen. De subsidieregeling is transparant en biedt indieners voldoende houvast voor het opstellen van een aanvraag. Het wordt door aanvragers gewaardeerd dat tijdens het proces nog ruimte is voor aanvullingen en aanpassingen in de aanvraag.
- De gehanteerde beoordelingscriteria bieden de gemeente goede mogelijkheden om te sturen op versnelling van woningbouwprojecten, met speciale aandacht voor specifieke doelgroepen en woningbouwcategorieën. De keuze voor specifieke doelgroepen en woningbouwcategorieën is goed geborgd in het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. Dat draagt bij aan de transparantie van de regeling.
- De gemaakte keuze voor tranchering en compartimentering heeft goed uitgediend en het beoogde effect gehad, mede als gevolg van de aanpassingen in de beoordelingscriteria in de tweede tranche.
- De binnen de gemeente aanwezige volkshuisvestelijke, planeconomische, financiële en juridische expertise speelt een belangrijke rol in het beoordelingsproces en heeft in sterke mate bijgedragen aan een zorgvuldige uitvoering van het proces.
- Vanuit planeconomisch perspectief is onder meer aandacht geweest voor de wijze waarop projectaanvragers de inbrengwaarde vaststellen. Met een aanvullende toets door de gemeente zelf, of een andere vaststelling van de

---

<sup>8</sup> Ons bureau beschikt niet over specifieke expertise met betrekking tot toetsing van staatssteun.



inbrengwaarde tot andere subsidiebedragen zou hebben geleid, is hier zorgvuldig op gereageerd. Gezien de grote variatie is niettemin in de toekomst meer eenduidigheid gewenst.

- Bij de indiening van de aanvraag moet onderbouwd worden dat de onrendabele financiële top het gevolg is van een recente financiële tegenvaller. Zoals nu geformuleerd, lijkt ons de voorwaarde van “een recente financiële tegenvaller” een nogal subjectief geformuleerd criterium. Overwogen kan worden om het criterium te objectiveren of om dit specifieke criterium – dat de onrendabele top het gevolg moet zijn van een recente financiële tegenvaller – te laten vervallen.
- Tijdens beide tranches zijn geen aanvragen ingediend voor collectieve en/of gemeenschappelijke woonvormen en CPO's. Overwogen zou kunnen worden om bij een mogelijke verlenging van de regeling binnen de regeling een compartiment in te richten voor deze categorie projecten.
- Uit de toetsing door de gemeente zelf is naar voren gekomen dat de regeling staatssteun-proof is. We hebben geen reden om hier aanvullende vragen over te stellen, omdat de uitleg duidelijk aangeeft hoe staatssteun is voorkomen (onder andere door bouwstromen te scheiden), te meer omdat in diverse andere gemeenten vergelijkbare regelingen van kracht zijn (zie ook hoofdstuk 4).
- We kunnen ons goed vinden in de keuze van de gemeente om de regeling in te richten als een subsidieregeling en eventuele vormen van financiering op basis van zachte leningen uit te sluiten.
- Tenslotte merken we nog op dat het Woonfonds uiteraard niet het enige sturingsmechanisme is waarmee de gemeente regie voert op woningbouwversnelling, maar het levert een belangrijke bijdrage aan een effectieve regievoering (zie ook hoofdstuk 3).

# RAPPORT



Datum: 2702 2026  
Onderwerp: Evaluatie Woonfonds  
Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds

## 3. BEVINDINGEN MET BETREKKING TOT EFFECTIVITEIT EN DOELMATIGHEID

Hoofdstuk drie gaat in op de behaalde resultaten met het Woonfonds, de mate waarin de doelstellingen van de regeling zijn bereikt en de doelmatigheid van de regeling. Ook bespreken we kort de invloed van macro-ontwikkelingen op de woningmarkt en ontwikkelingen in het woningbouwbeleid van het Rijk op de (toekomstige) effectiviteit en doelmatigheid van het fonds.

### 3.1 Behaalde resultaten

In zowel de eerste en tweede tranche zijn acht projecten toegewezen en voorzien van een subsidie. De subsidie draagt bij aan de versnelde bouw van 1.997 betaalbare woningen. In tabel 1 zijn de locaties van de gehonoreerde projecten aangegeven. In de volgende paragraaf wordt daarom nader ingegaan op de effectiviteit van het Woonfonds. Daarbij wordt beoordeeld in welke mate de behaalde resultaten aansluiten bij de doelstellingen van de regeling, door te kijken naar de uitsplitsing naar doelgroepen, het type woningen en de effecten van de ondersteunde projecten.

### 3.2 In welke mate zijn de doelstellingen van de regeling bereikt (effectiviteit)?

De effectiviteit van het Woonfonds kan worden uitgedrukt in het aantal betaalbare woningen dat versneld is gebouwd, het aantal woningen dat is gerealiseerd voor specifieke doelgroepen en de mate waarin is bijgedragen aan het stimuleren van de sociaaleconomische impact en leefbaarheid in wijken. In tabel 1 is weergegeven welke projecten met bijbehorende uitsplitsing naar doelgroepen zijn gerealiseerd en hoeveel woningen dat betreft.

**Tabel 1 Gehonoreerde projecten (woningaantallen, verdeling segmentering)**

Aanvrager	Project	Categorie	Aantal woningen	Aantal betaalbaar	% sociale huur	% middenhuur	% goedkope koop
<b>Eerste tranche</b>							
Stichting Portaal	Stationscampus Goffert	Regulier	92	92	100%	0%	0%
Stichting Woonzorg	Nieuw Doekenborg	Regulier	150	150	69%	31%	0%
Stichting Woonwaards	Herstructurering Neerbosch oost fase 1	Regulier	141	141	100%	0%	0%
Stichting Talis	Koudenhoek Noord	Regulier	93	93	100%	0%	0%
Stichting Talis	Woonzorgcomplex Hazenpark	Aandachtsgroepen	66	66	100%	0%	0%
Stichting Talis	Groei!	Aandachtsgroepen	18	18	100%	0%	0%
Stichting Talis	Veld 1G stationsomgeving Goffert	Regulier	180	180	100%	50%	0%
Stichting Talis	RIBW Wolfkuilseweg	Aandachtsgroepen	36	36	100%	0%	0%
<b>Tweede tranche</b>							
SSHN	Spoorstraat	Studenten	531	531	100%	0%	0%
OBW - BPD	Waalkwartier West blok 2	Aandachtsgroepen	119	110	61%	31%	0%
Talis	Lekeninstituut	Aandachtsgroepen	45	45	100%	0%	0%
Ten Brinke	Spot 24 P-K-H	Regulier	265	191	0%	36%	36%
Woonwaarts	Goffert 1C1	Regulier	41	41	100%	0%	0%
MWPO	Feniks	Regulier	191	127	0%	66%	0%
Woonwaarts	Neerbosch-Oost fase 2	Regulier	64	64	100%	0%	0%
Stichting SSH&	Goffert Stationsomg.	Studenten	112	112	100%	0%	0%
<b>Totaal</b>			<b>2144</b>	<b>1997</b>			



## 3.3 In welke mate kan de subsidieregeling als doelmatig worden beschouwd?

We kunnen niet met zekerheid zeggen of de woningbouwprojecten zonder subsidietoekenning niet gebouwd zouden zijn. Op basis van de gesprekken met "indieners" kunnen we wel vaststellen dat projecten die zijn ingediend soms zijn aangepast om aan te sluiten bij de beleidsambities van de gemeente (en zo een grotere kans op honorering krijgen) en dat "indieners" projecten hebben geprioriteerd die aansluiten bij de doelen van het fonds. Gesteld kan worden dat die projecten dus sneller gerealiseerd zijn.

Met het oog op de doelmatigheid van het Woonfonds hebben we ook gekeken in hoeverre er sprake was van een onrendabele top en naar de parameters die van invloed zijn op de hoogte van de onrendabele top. De belangrijkste parameters betreffen de "inbrengwaarde" van de grond, de stichtingskosten en de winst/risicomarge waarmee is gerekend. Rekening houdend met de opbrengsten uit het project (uit verkoop of uit verhuur) kan worden vastgesteld of er sprake is van een onrendabele top. Op die manier kan voor iedere afzonderlijk ingediende aanvraag worden beoordeeld of toekenning van de subsidie doelmatig is, in andere woorden of er een onrendabele top is.

In tabellen 2 en 3 zijn per tranche de gemiddelde waardes opgenomen - de hoogste en de laagste - van de parameters (inbrengwaarde, opbrengst per bvo, de stichtingskosten in %) en het subsidiebedrag per woning.

**Tabel 2: Bandbreedtes gehonoreerde projecten 1<sup>e</sup> tranche (Kosten-, opbrengsten- en subsidiebedragen)**

Bandbreedte inbrengwaarde m2/BVO	Bandbreedte bouwkosten excl. parkeren p/m2 BVO	Bandbreedte opbrengst m2/BVO	Bandbreedte BK %	Bandbreedte AK %	Gemiddeld subsidiebedrag per woning
€ 242 - € 615	€ 2.000 - € 2.681	€ 2.079 - € 3.270	7,8% - 12,7%	0,5% -25%	€ 9.383

**Tabel 3: Bandbreedtes gehonoreerde projecten 2<sup>e</sup> tranche (Kosten-, opbrengsten- en subsidiebedragen)**

Bandbreedte inbrengwaarde m2/BVO	Bandbreedte bouwkosten excl. Parkeren p/m2 BVO	Bandbreedte opbrengst m2/GBO	Bandbreedte BK %	Bandbreedte AK %	Gemiddeld subsidiebedrag per woning
€ 252 - € 2.262	€ 2.356 - € 3.363	€ 4.028 - € 6.434	1,8% - 15,6%	0,6% - 8,4%	€ 6.564

Op basis van de voorwaarden uit de regeling komen projecten alleen in aanmerking voor een subsidie uit het Woonfonds als er sprake is van een onrendabele top. Ook wordt in de regeling een plafond op de winst/risico marge aangehouden en krijgen projecten meer punten in de beoordeling van de aanvraag wanneer het aangevraagde subsidiebedrag per woningen lager is. Uit tabellen 2 en 3 kunnen we een aantal zaken afleiden:

- Sterke variatie op inbrengwaarde.
- Studentenwoningen hebben hoge opbrengst per vierkante meter en laagste subsidie per woning.
- Sociale huur en zorgprojecten vormen de bulk van de onrendabele toppen waarbij de bouwkosten hoog zijn en de opbrengsten het laagst. Vaak ook nog een hoge inbrengwaarde, waardoor het subsidiebedrag per woning hoger is dan de andere projecten.
- In de tweede tranche liggen de subsidiebedragen per woning gemiddeld een stuk lager.
- De bouwkosten per vierkante meter variëren minder dan andere parameters.
- Zowel de bijkomende kosten (BK%) als de algemene kosten (AK%) variëren sterk tussen verschillende projecten. Hoewel variatie vaak logisch te verklaren was in aanvullende stukken door verschillen in locatie, complexiteit en organisatie valt het op. Dit patroon maakt de beoordeling moeilijk uniform toe te passen.



## 3.4 Hoe beoordelen interne en externe betrokkenen de effectiviteit en doelmatigheid van het Woonfonds?

De intern betrokkenen van de gemeente Nijmegen geven aan dat het prettig is dat bij de subsidie van het Woonfonds duidelijk is meegegeven dat de subsidie een 'steuntje' in de rug is in de laatste fase van de projectontwikkeling voordat het naar de realisatiefase gaat en dat de gemeente met het Woonfonds wil sturen op het realiseren van vooraf bepaalde maatschappelijke doelen. Het Woonfonds maakt het enerzijds mogelijk om financieel te sturen en anderzijds om te sturen op beleidsmatige ambities.

Op basis van de voorwaarden van de subsidieregeling hebben indieners strategisch gekeken naar hun bouw- en ontwikkelportefeuille en hebben zij zich afgevraagd welke projecten de meeste kans zouden maken om in aanmerking te komen voor subsidie. Hierbij ging het in de eerste plaats om projecten waarin sprake is van een onrendabele top, die met subsidie binnen de gestelde startbouw-window inderdaad van start kunnen gaan, terwijl er nog geen aanneemovereenkomst is afgesloten. In de tweede plaats hebben indieners voor zover mogelijk projecten geselecteerd voor indiening die goed aansluiten bij de gehanteerde criteria en zo hoog mogelijk scoren op 'woonvormen voor aandachtsgroepen'. Een mogelijk gevolg hiervan is dat de realisatie van andere projecten van de indieners (waarvoor geen subsidie is aangevraagd) in tijd naar achteren zijn geschoven.

Aanvragers geven aan goed te kunnen werken met de gehanteerde subsidieplafonds (maximaal subsidiebedrag per type woonruimte; maximaal subsidiebedrag per woningbouwproject). Het aandeel van de verkregen subsidie in de totale subsidiering hangt sterk af van de omvang van het project, maar de verstrekte subsidies zijn substantieel in relatie tot het terugdringen van de onrendabele top in projecten. Voor woningcorporaties geldt dat in alle investeringsprojecten, op basis van de rekenmethodiek die in de corporatiesector gevoerd moet worden, sprake is van een onrendabele top. Na subsidieverstrekking wordt de onrendabele top weliswaar kleiner, maar blijft de onrendabele top bestaan. De ontvangen subsidie biedt de woningcorporaties daarmee wel degelijk meer 'comfort' ten aanzien van de investering (en wat meer investeringsruimte voor nieuwe projecten), maar verwacht mag worden dat zonder subsidie het project ook gerealiseerd zou worden. Dat laat echter onverlet dat de subsidie bijdraagt aan de versnelling van de realisatie van projecten voor specifieke doelgroepen die de gemeente Nijmegen op basis van haar eigen beleid wil prioriteren.

In lijn hiermee geven intern betrokkenen aan dat de impact van de subsidie op de businesscase van woningcorporaties anders is dan voor marktpartijen. Voor woningcorporaties gaat het zoals gezegd om een verkleining van de onrendabele top; bij marktpartijen gaat het in principe om het "omzetten" van een onrendabel project in een rendabel project.

Voor wat betreft de doelmatigheid van de maatregel is door de intern betrokkenen benoemd dat voor de gehanteerde parameters gebruik zou kunnen worden gemaakt van een bandbreedte. De bandbreedte zou een minimum of een maximum kunnen voorstellen, waarbij een waarschuwing wordt gegeven als een parameter buiten het minimale of maximale treedt.

Het beoordelen van de onrendabele top werd als complex gezien. Dat heeft onder meer te maken met de verschillende kwaliteitsniveaus in projecten en het feit dat criteria voor die kwaliteitsniveaus ontbreken. Dat geldt ook voor het parkeren, dat is moeilijk te beoordelen, omdat er sprake is van verschillende parkeerscenario's in de projecten en hiervoor beoordelingscriteria ontbreken. Desalniettemin geven de binnen de gemeente betrokkenen aan dat zij op basis van de aanvragen en de daarbij behorende bijlagen in het algemeen over voldoende informatie beschikken om de aanvragen op basis van de gestelde criteria te beoordelen. Bij de beoordeling werd gebruikgemaakt van een advies van een gemeentelijke planeconoom en, indien gewenst, van een kostendeskundige.



In het beoordelingsproces kon aanvullende informatie over het project van de indieners gevraagd worden. Punt van aandacht is de wijze waarop indieners de inbrengwaarde hebben vastgesteld.<sup>9</sup> Uit een tussentijdse door de gemeente zelf uitgevoerde analyse blijkt dat er grote verschillen zijn met betrekking tot de inbrengwaarde in projecten. Aanvullende adviezen van een kostendeskundige tijdens het beoordelingstraject lieten overigens zien dat een herberekening van de inbrengwaarde op grond van wat de gemeente zelf als realistisch acht geen gevolgen heeft voor de gevraagde subsidie. Ook voor enkele andere onderdelen van de stichtingskosten geldt dat deze soms moeilijk te beoordelen zijn, bijvoorbeeld het onderdeel 'parkeren' en de wijze waarop het project waarvoor subsidie wordt afgebakend. Met betrekking tot dit laatste punt hebben beoordelaars scherp gelet op eventuele vormen van *cherry picking*, waarbij een deelproject met een onrendabele top wordt gescheiden van een of andere deelprojecten met positieve businesscases. Het criterium dat er voor het project waarvoor een aanvraag wordt ingediend sprake moet zijn van een ononderbroken bouwstroom heeft goed gewerkt om een dergelijke ongewenste knip in projecten te voorkomen.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de beoogde versnelling van de woningbouwprojecten is geslaagd. Ook is men positief over de resultaten met betrekking tot het versneld realiseren van woningbouw voor specifieke doelgroepen.

Tenslotte hebben we gesproken over de vraag in welke fase van projectontwikkeling de subsidie zou moeten worden toegekend. Op dit moment gebeurt dat in een bijna start bouw-fase, wanneer het programma en daarmee de onrendabele top vaak al vast staat. De vraag is dan of een onrendabele top niet eerder in het planproces dient te worden vastgesteld. In een eerdere fase, bijvoorbeeld Voorlopig Ontwerp / Definitief Ontwerp is er op basis van subsidietoekenning nog meer ruimte om te sturen in het programma. Anderzijds vinden er in die fase ook nog optimalisaties plaats.

### 3.5 Invloed van macro-ontwikkelingen woningmarkt en woningbouwbeleid van het Rijk

Voor de korte en middellange termijn (tot 2035) blijft er in Nederland op basis van de huidige prognoses een urgente behoefte voor de bouw van woningen. Dat geldt ook voor Nijmegen. Gezien de vraag naar woningen is blijvende regievoering op de versnelling van woningbouwprojecten gewenst. Binnen de woningbouwopgave is er vooral ook vraag naar betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop). De huurprijsregulering in de sociale huur en middenhuur zal er naar verwachting ook in de komende jaren toe leiden dat de businesscase voor deze woningen moeilijk 'rond te rekenen' is. Aanvullende (gemeentelijke) ambities met betrekking tot versnelde realisatie en de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen zorgt in veel gevallen voor een verslechtering van de businesscase, omdat als gevolg van die ambities de bouwkosten vaak toenemen en/of de opbrengsten uit verhuur of verkoop afnemen. De mate waarin er sprake zal zijn van onrendabele toppen in de bouw van de woningen is lastig te voorspellen en wordt mede beïnvloed door macro-ontwikkelingen met betrekking tot bijvoorbeeld bouwkosten, inflatie en arbeidsmarkt.

Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in de bouw van woningen in het sociale huursegment en naar verwachting ook steeds meer in het middenhuur-segment. De investeringsruimte van woningcorporaties is in de

---

<sup>9</sup> De inbrengwaarde van de grond betreft de waarde van de grond die door de ontwikkelende grondeigenaar (woningcorporatie, projectontwikkelaar) wordt ingebracht in de businesscase. Als de ontwikkelende partij voor een woningbouwproject in het verleden zelf de grond heeft verworven, dient in de vaststelling van de businesscase rekening te worden gehouden met de kosten die hij heeft gemaakt om de grond te verwerven. Deze wordt, samen met de stichtingskosten van het project, meegenomen in de berekening van de totale investering die hij heeft moeten doen. Op basis van de opbrengsten van de woningen (uit verkoop of uit huur) en rekening houdend met een redelijke winst/risicomarge kan dan de omvang van de onrendabele top worden bepaald.



afgelopen jaren echter sterk afgenomen en verwacht wordt dat, zonder aanvullend beleid, veel woningcorporaties binnen enkele jaren de grens van die investeringsruimte bereiken. Het verstrekken van bouwkavels tegen een gesubsidieerde “sociale kavelprijs” is niet voldoende om tot een rendabele businesscase te komen.

Het nieuwe kabinet Jetten heeft in het regeerakkoord aangekondigd de bouw van (betaalbare) woningen te blijven steunen met woningbouw- en infrastructuursubsidies. Deze landelijke woningbouwsubsidies zijn in feite generieke “locatiesubsidies” en bieden vaak onvoldoende mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op specifieke beleidsmatige ambities, inclusief het versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten. De financiële problematiek van woningcorporaties maakt dit probleem in de komende jaren vermoedelijk nog groter.

Een uitgebreide analyse van macro-ontwikkelingen en de impact daarvan op woningbouwprojecten in Nijmegen valt buiten het bestek van dit evaluatierapport, maar we kunnen wel enkele relevante zaken met het oog op de mogelijke voortzetting van het Woonfonds afleiden:

- We verwachten dat de beleidsmatige ambities van de gemeente Nijmegen om woningbouwprojecten versneld te realiseren en om te sturen op woningbouw voor specifieke doelgroepen ertoe leidt dat er de eerstkomende jaren behoefte blijft aan een lokale subsidieregeling, in aanvulling op landelijke subsidies.
- Tegelijkertijd adviseren wij om het Woonfonds niet structureel te maken; het verbeteren van de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten op de lange termijn is primair een zaak van de nationale overheid.
- Een lokale subsidieregeling kan vooral een rol spelen om op het niveau van woningbouwprojecten te sturen op versnelling en beleidsmatige ambities, vanuit de gedachte dat versnelling en de realisatie van beleidsmatige ambities voor woningcorporaties en marktpartijen vaak een negatieve impact heeft op de businesscase.
- Mede gezien de invloed van macro-ontwikkelingen raden wij aan om, bij voortzetting van het Woonfonds, ervoor te zorgen dat de regeling flexibel, naar behoefte, kan worden ingezet. De huidige systematiek van tranchering en compartimentering van de subsidieregeling sluit daar goed bij aan.
- Omdat de invloed van macro-ontwikkelingen in samenhang met gemeentelijke beleidsmatige ambities op de businesscase van woningbouwprojecten vooraf lastig in te schatten is en van project tot project kan verschillen, blijft het raadzaam om zorgvuldig de vinger aan de pols te houden met betrekking tot de beoordeling van de financiële haalbaarheid en onrendabele top van woningbouwprojecten. De huidige beoordelingssystematiek sluit daar goed bij aan.

### 3.6 Wat is ons opgevallen?

Met betrekking tot effectiviteit en doelmatigheid van het Woonfonds zijn ons de volgende zaken opgevallen:

- Onze evaluatie van de effectiviteit en doelmatigheid van het Woonfonds is positief. Het Woonfonds levert een belangrijke bijdrage aan de versnelling van de woningbouwopgave en draagt tevens bij aan het realiseren van volkshuisvestelijke beleidsmatige ambities.
- Effectiviteit (1): voor gehonoreerde projecten is de verwachting dat de start bouw en oplevering versneld wordt gerealiseerd ten opzichte van de oorspronkelijke planning. Dit wordt bevestigd door de indieners. We kunnen dit echter nog niet volledig beoordelen, omdat de subsidietoekenningen van recente datum zijn en (een deel van) de projecten nog niet van start is gegaan.
- Effectiviteit (2): voor gehonoreerde projecten is tevens de verwachting dat projecten die voldoen aan respectievelijk de criteria ‘toegang tot betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen realiseren’, ‘verbreden van het woningaanbod’ en ‘bevordering van leefbare buurten’ prioriteit hebben gekregen bij de indieners en versneld worden uitgevoerd.
- Doelmatigheid (1): de subsidies uit het Woonfonds hebben ertoe bijgedragen dat gehonoreerde projecten ofwel een minder negatieve businesscase ofwel een sluitende businesscase kennen. Indieners geven aan hiermee

# RAPPORT



Datum: 2702 2026  
Onderwerp: Evaluatie Woonfonds  
Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds

meer 'comfort' te hebben gekregen met betrekking tot de uitvoering van de projecten. Tevens geven zij aan dat de ontvangen bijdrage uit het Woonfonds substantieel is in relatie tot de businesscase.

- Doelmatigheid (2): we kunnen niet met zekerheid zeggen of de projecten zonder subsidie ook gerealiseerd zouden zijn. Echter, de financiële voorwaarden die zijn gesteld ten aanzien van de aanvragen, het door de gemeente gevoerde beoordelingsproces met betrekking tot de toekenning van subsidies en de gevolgde werkwijze om tot vaststelling van de subsidie te komen nadat het project is afgesloten, geeft echter voldoende vertrouwen dat de subsidies zijn toegekend aan projecten waarin sprake is van een financieel tekort.
- Tenslotte merken we nog op dat we in de evaluatie ook hebben gekeken naar afgewezen projectaanvragen. Hierbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.



## 4. CONCLUSIES EN VERVOLGSTAPPEN

Onze evaluatie van het Woonfonds is positief. Met de oprichting van het Woonfonds levert de gemeente Nijmegen een belangrijke bijdrage aan de versnelling van de (lokale) woningbouwopgave door met een subsidie een financiële stimulans te geven - als een laatste zetje in de rug - in een fors aantal woningbouwprojecten. De oprichting van het Woonfonds was een reactie op de toegenomen problematiek in de stad - vergelijkbaar met elders in Nederland - met betrekking tot de financiële haalbaarheid van een fors aantal woningbouwprojecten dat al relatief dicht op realisatie zit.

De inzet van middelen uit het Woonfonds zal naar verwachting leiden tot de versnelde realisatie van 1.997 betaalbare woningen en in totaal 2.144 woningen. Met de regeling is de gemeente Nijmegen bovendien in staat om binnen de versnellingsopgave te sturen op het sneller realiseren van betaalbare woningbouw en woningbouw voor specifieke aandachtsgroepen. Tegelijkertijd zien wij enkele aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering van de subsidieregeling, vooral ook met het oog op een mogelijk vervolg van de regeling.

### 4.1 Onze belangrijkste conclusies

We vatten hier de belangrijkste conclusies samen:

#### Proces en vormgeving regeling

1. **“Laatste zetje in de rug”.** Het Woonfonds is opgezet met als doel om middels een subsidiemaatregel het “laatste zetje in de rug” te geven aan projecten die relatief dicht tegen realisatie aan zitten, maar met onvoorziene financiële tegenvallers te maken hebben in de businesscase. Om te voorkomen dat projecten vertraging oplopen c.q. dat het aandeel ‘betaalbaar’ in zo’n project teruggeschroefd moet worden, biedt een subsidie uit het Woonfonds een mogelijke oplossing. Daarmee vormt het Woonfonds in feite het sluitstuk van de regierol die de gemeente vervult in de realisatie van de woningbouwopgave.
2. **De wijze waarop de regelgeving is vormgegeven, beoordelen wij als transparant en goed doordacht.** Voor aanvragers was de regeling ook duidelijk. De aanpassingen in de regeling voor de tweede tranche, mede als gevolg van de interne tussenevaluatie, zijn goed gecommuniceerd met potentiële indieners en goed uitlegbaar. Een punt van aandacht is de voorbereidingstijd geweest, de tijd tussen publicatie en de opening van de regeling. Tenslotte geeft de vormgeving de gemeente bovendien voldoende ruimte en flexibiliteit in de uitvoering, via met name de tranchering (eerste en tweede tranche) en compartimentering (specifieke doelgroepen).
3. **Wij beoordelen de wijze waarop de subsidiemaatregel is uitgevoerd als uitstekend.** Potentiële aanvragers zijn goed geïnformeerd over de mogelijkheden van het Woonfonds en hebben bij de indiening van aanvragen ondersteuning gekregen bij het aanleveren van verplichte projectinformatie. De beoordeling van de projectaanvragen door de ‘beoordelingstafel’ is eveneens uitstekend uitgevoerd, mede gebaseerd op intern advies van de afdeling planeconomie.
4. **De bestemmingsreserve functioneert goed.** Met de inrichting van het Woonfonds is gekozen voor de inrichting van een bestemmingsreserve, waarin de positieve resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties zijn gestort. Verder is afgesproken dat zo nodig extra middelen kunnen worden gestort, indien de positieve resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties dit toelaten. Met de inrichting van een bestemmingsreserve beschikt de gemeente over de nodige flexibiliteit om gedurende korte, afgebakende perioden via een trancherings- en compartimenteringssysteem middelen beschikbaar te stellen voor de versnelde realisatie van woningbouwprojecten.



## Effectiviteit van de subsidiemaatregel

5. **We beoordelen de effectiviteit van de subsidiemaatregel als goed.** Het beschikbare subsidiebudget is volledig uitgeput en naar verwachting dragen de toegekende subsidies uit het Woonfonds bij aan de versnelde realisatie van bijna 2.000 woningen, in woningbouwcategorieën die aansluiten bij het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente Nijmegen.
6. **Specifieke meerwaarde voor doelgroepen is (grotendeels) gebleken.** Met de subsidiemaatregel heeft de gemeente een instrument in handen waarmee zij bij de realisatie van woningbouwprojecten gericht kan sturen op de versnelde realisatie van betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop). De subsidiemaatregel heeft bijgedragen aan de versnelling van woningbouw voor specifieke doelgroepen, ook voor senioren. Hierbij plaatsen we als kanttekening dat er geen aanvragen zijn ingediend voor collectieve en gemeenschappelijke woonvormen en CPO-projecten.
7. **Mogelijk “waterbedeffect”.** We kunnen niet geheel uitsluiten dat er met name bij woningcorporaties als gevolg van de subsidiemaatregel sprake is van een *waterbedeffect*. Dat wil zeggen dat gehonoreerde woningbouwprojecten versneld gerealiseerd worden, maar dat dit ten koste gaat van andere woningbouwprojecten die als gevolg daarvan vertraging oplopen. We zien dit echter niet als problematisch. Immers, de subsidiemaatregel leidt tot de versnelde realisatie van woningbouw die de gemeente vanuit haar beleid wil prioriteren. Tegelijkertijd achten wij het verstandig dat de gemeente vanuit haar regierol met betrekking tot de woningbouwopgave ook onverminderd blijft sturen op deze projecten.

## Doelmatigheid van de subsidiemaatregel

8. **Doelmatigheid is moeilijk “hard te maken”.** Met betrekking tot de doelmatigheid van de subsidiemaatregel concluderen we dat op basis van de beschikbare informatie niet met zekerheid kan worden gezegd of de gehonoreerde projecten zonder subsidie niet eveneens gerealiseerd zouden zijn. Overigens merken we daarbij op dat dit bijvoorbeeld ook voor landelijke woningbouwsubsidies moeilijk aan te tonen is.
9. **Desalniettemin oordelen wij positief over de doelmatigheid van de subsidiemaatregel.** We baseren dit op de wijze waarop in de regeling zelf en in de beoordeling van de subsidieaanvragen is gestuurd op een efficiënte besteding van de Woonfondssubsidies. Zo is er een bovengrens gesteld aan de subsidie per project en per woning. Tevens wordt er bij de berekening van het financiële tekort een maximale opslag van 5% voor winst en risico gehanteerd. Verder worden er in de beoordeling meer punten gegeven als een project een minder grote financiële bijdrage per woning vraagt. En tenslotte is ons uit de gesprekken die we intern hebben gevoerd met de adviseurs planeconomie en met de leden van de beoordelingstafel gebleken dat binnen de gemeente voldoende expertise is om deze controles uit te voeren en dat hier ook zorgvuldig op wordt gehandhaafd.
10. **Gros van de gehonoreerde projecten betreft projecten van woningcorporaties.** Dat is niet verwonderlijk gezien de woningbouwcategorieën en bijzondere doelgroepen waarop de regeling gericht is. Wanneer woningcorporaties bouwgrond van de gemeente hebben verworven tegen een (gesubsidieerde) vaste ‘sociale kavelprijs’, is er bij toekenning van een Woonfondssubsidie in feite sprake van een stapeling van gemeentelijke subsidies voor de bouw van sociale huurwoningen. We vinden dit goed te verdedigen, omdat de Woonfondssubsidie een ander doel dient, namelijk versnelling van woningbouw voor specifieke doelgroepen. Met de subsidie uit het Woonfonds blijft de businesscase voor woningcorporaties weliswaar negatief, maar de subsidie is wel sturend gebleken in de prioritering van woningbouwprojecten door woningcorporaties.
11. **Financiële positie woningcorporaties.** Met de subsidies uit het Woonfonds draagt de gemeente bij aan het (in lichte mate) verminderen van de structurele financiële problematiek waar woningcorporaties in Nijmegen, maar



ook elders in Nederland, mee te kampen hebben. Gesteld zou kunnen worden dat de gemeente daarmee verantwoordelijkheid neemt voor een structureel financieringsprobleem dat door de landelijke politiek dient te worden opgepakt. Gezien de ambities van de gemeente met betrekking tot de bouw van betaalbare woningen valt dit op de korte termijn wellicht te verantwoorden, maar op de lange termijn niet.

12. **Omvang van subsidie uit het Woonfonds relatief beperkt, maar wel degelijk betekenisvol.** In de eerste plaats geeft de subsidie de indieners meer comfort ten aanzien van hun winst en risico; in de tweede plaats tonen indieners zich bereid, mede als gevolg van de subsidie, om de bouw van de in de regeling aangewezen woningbouwcategorieën, voor specifieke doelgroepen, te prioriteren.

#### Toekomstige behoefte aan subsidies uit Woonfonds

13. **Subsidiebudget in 2025 toereikend.** Gezien de ingediende aanvragen en de uitputting van het Woonfonds hebben wij de indruk dat het beschikbare budget gedurende 2025 toereikend was. Dit hangt ook samen met de relatief korte toegestane tijd voor indieners tussen de honorering van de aanvraag en “start bouw” en realisatie van het project, waardoor zowel woningcorporaties als marktpartijen – in het geval dat zij meerdere projecten in voorbereiding hebben – selectief moeten zijn met de indiening van aanvragen.
14. **Ook eerstkomende jaren behoefte aan subsidie.** In de uitgevoerde evaluatie hebben we niet uitgebreid onderzoek gedaan naar de toekomstige behoefte bij woningcorporaties en marktpartijen aan een “laatste zetje in de rug” via deze subsidiemaatregel. We verwachten echter dat er zowel op korte als op middellange termijn enerzijds sprake zal blijven van een onrendabele top in projecten die dicht tegen realisatie aan zitten en anderzijds mogelijkheden blijven bestaan voor de gemeente om “bij te sturen” in de richting van de versnelde bouw van betaalbare woningbouwcategorieën voor specifieke doelgroepen. Ook biedt het Woonfonds kansen om via subsidies te sturen op andere ambities met betrekking tot het woningbouwprogramma, met name op het gebied van duurzaamheid. De gemeentelijke ambities hebben - zeker voor de sociale huur en middenhuur, waar de huren zijn gereguleerd - in veel gevallen een negatief effect op het financieel rendement van de projecten.
15. **Landelijke woningbouwsubsidies.** De toekomstige behoefte aan een lokale subsidiemaatregel voor versnelling van woningbouwprojecten is tenslotte mede afhankelijk van met name ontwikkelingen en toekomstige subsidiemogelijkheden in het landelijke woningbouwbeleid en de toekomstige financiële positie van woningcorporaties.

## 4.2 Onze aanbevelingen met betrekking tot mogelijk vervolg van het huidige Woonfonds

Onze aanbevelingen zijn in lijn met de conclusies en richten zich hoofdzakelijk op (kleine) aanpassingen in de regeling, indien de gemeente Nijmegen het Woonfonds wenst voor te zetten:

1. **Woonfonds is er niet om nieuw beleid te maken, maar is een instrument om het bestaande beleid uit te voeren.** Woningbouwregie en sturing op kwaliteit (ruimtelijk en anderszins) is verankerd in andere instrumenten. Het Woonfonds is er dus niet om nieuw beleid te maken. Wij zien het Woonfonds als het laatste, belangrijke sluitstuk van de regierol die de gemeente voert op de woningbouwmarkt. Stimulering van de versnelling van de realisatie van betaalbare woningen en woningen voor specifieke doelgroepen blijft naar verwachting belangrijk met het oog op de Nijmeegse woningbouwopgave. Wij adviseren om het Woonfonds in de toekomst te blijven inzetten, indien de middelen daarvoor beschikbaar zijn.
2. **Verbreed reikwijdte van het Woonfonds.** Het Woonfonds was bij oprichting met name bedoeld om de onrendabele top te subsidiëren van woningbouwprojecten die dicht tegen realisatie aan zitten, maar te kampen



hebben met financiële tegenvallers. Wij adviseren om naar de toekomst toe de reikwijdte van het Woonfonds te verbreden en in te zetten voor financiële ondersteuning van woningbouwprojecten die als gevolg van gemeentelijke volkshuisvestelijke en overige ambities te maken hebben met een onrendabele top. Daarmee adviseren wij om voortdurend de ontwikkelingen op de **lokale** woningbouwmarkt te monitoren om te kunnen inspelen op mogelijke veranderingen in het landelijke woningbouw- en volkshuisvestelijke beleid.

3. **Handhaaf “window” tot start bouw van anderhalf jaar.** Met het oog op de gewenste versnelling van de realisatie van woningbouwprojecten is het verstandig om de voorwaarde om na subsidieverstreking binnen afzienbare tijd met start bouw aan te vangen, te handhaven. De in de tweede tranche gestelde termijn van maximaal anderhalf jaar tot start bouw lijkt goed te werken. Aanvragers achten dit klaarblijkelijk ook realistisch; het heeft hen er niet van weerhouden om aanvragen in te dienen.
4. **Woonfonds heeft ander doel dan ‘sociale kavelprijs’ voor woningcorporaties.** Wanneer woningcorporaties bouwgrond van de gemeente hebben verworven tegen een (gesubsidieerde) vaste ‘sociale kavelprijs’, is er bij toekenning van een Woonfondssubsidie in feite sprake van een stapeling van gemeentelijke subsidies voor de bouw van sociale huurwoningen. We vinden dit goed te verdedigen, omdat de Woonfondssubsidie een ander doel dient, namelijk versnelling van woningbouw voor specifieke doelgroepen.
5. **Zet Woonfonds in voor korte of middellange termijn; niet structureel.** Het Woonfonds is opgezet, omdat er een urgente behoefte was. Wij verwachten dat de eerstkomende jaren die behoefte blijft en adviseren om het fonds daarvoor te blijven inzetten. Nijmegen heeft een forse woningbouwopgave en is ambitieus met betrekking tot de invulling van die opgave. De landelijke middelen (Woningbouwimpuls) zijn naar verwachting niet voldoende om de tekorten in de realisatie van betaalbare woningen te dekken. Tegelijkertijd adviseren we om het fonds niet structureel te maken; het verbeteren van de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten op de lange termijn is primair een zaak van de nationale overheid.
6. **Monitor behoefte aan uitzetten van nieuwe tranches.** De ontwikkelingen in de markt en het landelijke beleid zijn met elkaar van invloed op de onrendabele top van de bouw van betaalbare woningen. Om de subsidiemaatregel effectief en doelmatig in te zetten, adviseren wij om voortdurend de ontwikkelingen op de lokale woningbouwmarkt te monitoren en om in te spelen op mogelijke veranderingen in het landelijke woningbouw- en volkshuisvestelijke beleid.
7. **De vormgeving van de subsidiemaatregel is goed zoals het is.** Dit betreft ook de aanvraagprocedure, inclusief de ondersteuning die de gemeente daarbij biedt. We bevelen aan om de regeling zoveel mogelijk ongewijzigd te laten, inclusief de flexibiliteit om met een trancherings- en compartimenteringssysteem, afhankelijk van behoefte uit de markt en beleidsdoelen van de gemeente zelf, aanpassingen te doen in de regeling.
8. **De zorgvuldige uitgevoerde beoordeling van de projectaanvragen draagt sterk bij aan de doelmatigheid van de maatregel.** Wij bevelen aan om de beoordelingsprocedure op dezelfde voet voort te zetten. Zakelijkheid en discipline in de uitvoering is daarbij net zo belangrijk; de geloofwaardigheid en daarmee effectiviteit van het instrument is hierbij gebaat. Het gaat erom dat de gemeente zakelijk en scherp blijft toezien op de uitvoering van de beschikkingen en de daadwerkelijke realisatie. Daarbij dient de gemeente het intrekken en eventueel herbestemmen van een subsidiebedrag niet te schuwen.
9. **Handhaaf bestemmingsreserve.** Wij adviseren te blijven werken met een bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve kan worden gevoed met middelen uit de positieve resultaten van de gemeentelijke



grondexploitaties en/of uit saldi reserves. Tevens bevelen we aan om de mogelijkheden te onderzoeken om toekomstige inkomsten uit de realisatiestimulans eveneens in de bestemmingsreserve te storten. Met een bestemmingsreserve kan snel worden gereageerd op veranderingen in de behoefte aan subsidies die kunnen bijdragen aan de versnelling van specifieke woningbouwopgaven.

10. **Richtlijnen vaststelling inbrengwaarde.** In de beoordeling van aanvragen in de eerste en tweede tranche is veel aandacht en discussie geweest over de wijze waarop de inbrengwaarde dient te worden vastgesteld. Wij adviseren om met heldere richtlijnen te komen voor de vaststelling van de inbrengwaarde. Hierbij is het van belang om aan te sluiten bij eventuele aanpassingen in de inbrengwaarde-systematiek door de Rijksoverheid.
11. **Toetsingskader.** Bij de beoordeling van de aanvraagformulieren is het in bijna alle gevallen moeilijk gebleken een onrendabele top op waarde goed in te schatten. Wij adviseren om een toetsingskader met minimale en maximale bandbreedtes in te stellen waaraan parameters kunnen worden gewogen.
12. **Collectief en gemeenschappelijk wonen.** In de twee tranches van de subsidiemaatregel in 2025 zijn geen aanvragen ingediend voor collectief of gemeenschappelijk wonen en/of CPO. We hebben onvoldoende zicht op de oorzaken dat hier geen subsidieaanvragen voor zijn ingediend en adviseren om nader te onderzoeken in welke mate het Woonfonds in de toekomst van betekenis kan zijn voor deze projecten, met name ook met als doel om het aandeel betaalbare woningen in deze projecten te vergroten.
13. **Woningsplitsen, woningdelen en optoppen.** Te overwegen valt om in de toekomst de regeling ook open te stellen voor projecten gericht op woningsplitsen, woningdelen en optoppen.
14. **Zet Woonfonds in als subsidieregeling en niet voor de verstrekking van “zachte leningen”.** Tenslotte adviseren wij om het Woonfonds, zoals nu ook al het geval is, te blijven richten op subsidiëring van de onrendabele top. Naar onze mening past financiering door middel van zachte leningen minder goed in de doelen van het Woonfonds.

# RAPPORT



Datum: 2702 2026  
Onderwerp: Evaluatie Woonfonds  
Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds

## BIJLAGE 1 LIJST VAN GEÏNTERVIEWDEN

### *Interviewlijst gemeente*

#### **Wethouders:**

- Noël Vergunst (Stedelijke ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening, Grondbeleid, Cultuur)
- Grete Visser (Wonen, Zorg, Onderwijs, Vluchtelingenopvang)

#### **Beoordelingstafel:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### **Planeconomie:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### **Financiële adviseurs:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### **Juristen/medewerkers RO**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### **Beleidsmedewerker/managers wonen:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### **Senior projectleiders (of gebiedsontwikkelaars/ontwikkelmanagers):**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### *Interviews met indienende partijen:*

#### **Stichting Talis:**

- [REDACTED]

#### **Stichting Portaal:**

- [REDACTED]

#### **Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V.**

- [REDACTED] (senior vastgoedontwikkelaar)

# RAPPORT



Datum: 2702 2026  
Onderwerp: Evaluatie Woonfonds  
Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds

## BIJLAGE 2 DOCUMENTENLIJST

### Beleidsdocumenten

- Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen, *Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave*, (8 maart 2023).
- Nijmeegse Woonagenda 2024-2029, *Beter benutten en betaalbaar bouwen*, Gemeente Nijmegen (april, 2024).
- Omgevingsvisie Gemeente Nijmegen, *De Nabije Stad 2050*, Gemeente Nijmegen (10 september 2025).
- Woningbouw Monitor, *Microsoft power BI*.

### Documenten Uitvoering Woonfonds

- College voorstel, *Voorstel Criteria inzet financiële ruimte GREX voor reserve Woonfonds*, (17 december 2024).
- Raadsvoorstel, *Woonfonds Nijmegen*, (3 juli 2024).
- Notitie Woonfonds Nijmegen (April 2024).
- Tussenevaluatie Woonfonds (26 augustus 2025).
- Raadsvoorstel, *Wijziging begroting 2025 voor uitvoering van de Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche*, (8 oktober 2025).

### Documenten ingediende projecten

#### Indienings- en beoordelingsformulieren + Businesscases Eerste tranche

Projectnummer – Indiener/Project

S31287.949	Ampire Services B.V./Graafseweg
S31292.421	Stichting Portaal/Stationscampus Goffert
S31294.985	Stichting Woonzorg Nederland/Woonzorg vastgoed
S31296.621	Stichting Woonwaards/Uitbreiding Teersdijk
S31296.669	Stichting Woonwaards/Herstructurering Neerbosch oost fase 1
S31296.874	Stichting Woonwaards/Stationsomgeving Goffert
S31296.939	Stichting Talis/Koudenhoek Noord
S31296.962	Stichting Talis/Woonzorgcomplex Hazenpark
S31297.107	Ten Brinke/Zwanepark Nijmegen
S31297.108	Stichting Talis/Groei!
S31297.113	Stichting Talis/Veld 1G stationsomgeving Goffert
S31297.120	Ten Brinke/Zwanepark Nijmegen (spot24)
S31297.123	Ten Brinke/Zwanepark Nijmegen (spot24)
S31297.125	Stichting Talis/RIBW Wolfkuilseweg
S31297.189	Ten Brinke/Oude Dukenburgseweg

# RAPPORT



Datum: 2702 2026  
Onderwerp: Evaluatie Woonfonds  
Kenmerk: R.02. V.03 2702 2026 25123 Evaluatie Woonfonds

## **Indienings- en aanvraagformulieren + Businesscases Tweede tranche**

Projectnummer – Indiener/Project

1239	SSHN Goffert Stationsomgeving
1241	SSHN Spoorstraat
1258	Woonwaarts, Neerbosch Oost fase 2
1263	Talis, Herontwikkeling Lekeninstituut
1265	B&B Real Estate Investment BV
1266	OBW-BPD Waalkwartier Westblok2
1267	OBW-BPD
1270	Woonwaarts Goffert 1C1
1271	Sonneborgh
1272	Ten Brinke Sport 24 P-K-H
1273	Ten Brinke
1274	MWPO Feniks