

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1374

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 juli 2025

Op 11 december 2024 vond de eerste nationale Woontop plaats, met als doel: samen werken aan het versnellen van de bouw van 100.000 woningen per jaar. De Woontoppartijen (medeoverheden, woningcorporaties, marktpartijen, investeerders en maatschappelijke organisaties) hebben twintig afspraken gemaakt. Door de uitvoering van deze afspraken gaan we sneller bouwen voor woningzoekenden, met minder regels, zodat we de komende jaren toegroeien naar de bouw van 100.000 woningen per jaar waarvan 2/3 betaalbaar en 30% sociaal. Met deze brief informeer ik u over de samenwerking met de Woontoppartners en behaalde resultaten sinds december en kom ik terug op enkele ingediende moties van uw Kamer. Tevens kijk ik vooruit naar wat we de komende periode gaan doen. Het is belangrijk dat we samen stappen blijven zetten.

Mijn credo is «Hoe kan het wel». Door samen te werken, door te blijven innoveren en vooral door nuchter te blijven kijken naar hoe we wel uit kunnen komen, brengen we onze doelen dichterbij.

Als ik iets heb ervaren de afgelopen tijd, dan is het wel dat er altijd meer mogelijk is dan we op voorhand vaak denken. Samen met de Woontoppartijen en vele andere betrokken partijen laten we zien dat het wél kan wanneer we de handen ineenslaan. Zo hebben we in korte tijd een aantal belangrijke stappen gezet, bijvoorbeeld door 20 doorbraaklocaties aan te wijzen en daar snel gezamenlijk mee aan de slag te gaan. Of zoals bijvoorbeeld met het advies STOER (schrappen van overbodige en tegenstrijdige regels) en mijn reactie hierop waardoor er sneller en goedkoper gebouwd kan gaan worden. Op 19 mei jl. heb ik uw Kamer ook geïnformeerd¹ over de inzet van verschillende financiële instrumenten, om zo de bouw van betaalbare woningen te versnellen. Door de start van het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP) wordt tevens ingezet op het versnellen en het beter betaalbaar en toekomstbestendig

¹ Kamerbrief over financieel instrumentarium woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

maken van de woningbouw. Op 3 juli jl. heeft uw Kamer ingestemd met de Wet regie op de volkshuisvesting.

In de maanden juni 2024 tot en met mei 2025 zijn er op basis van de CBS-cijfers 82.000 woningen gerealiseerd (voorlopige en op honderdtallen afgeronde CBS-cijfers). Uit deze cijfers blijkt dat de productie gestabiliseerd is en niet langer daalt. De bouwdip die op grond van de in het nabije verleden voor de woningbouw negatieve economische omstandigheden werd verwacht, lijkt daarmee minder diep uit te vallen. Vorig jaar werd door Primos verwacht dat vanaf 2027 een bouwproductie van 100.000 woningen per jaar mogelijk zou kunnen zijn. Ook uit de nieuwe Primos prognose die ik u ook vandaag toe stuur (Kamerstuk 32 847, nr. 1373) trek ik de conclusie dat 100.000 nieuwe woningen in 2027 haalbaar kunnen zijn.

De gang van zaken rondom de Voorjaarsnota 2025 en de val van het kabinet hebben onmiskenbaar impact gehad op de uitvoering van de Woontopafspraken. De onzekerheid en onduidelijkheid die daaruit voortkwam hebben ertoe geleid dat partijen terughoudender zijn geworden met het financieren en bouwen van woningen. Tegelijkertijd stel ik vast dat alle Woontoppartners vastberaden zijn en vasthouden aan de gemaakte afspraken en verder willen met de uitvoering. Ik wil deze energie vasthouden en uitbouwen. Stabiliteit, voorspelbaarheid en continuïteit van beleid is dan essentieel. Versnelling door vereenvoudiging van wet- en regelgeving is nodig om procedures korter en effectiever te maken. Het is belangrijk om ons hier als Rijk voor in te (blijven) zetten, gesteund door de Woontoppartijen. Alleen zo kunnen we het gezamenlijke doel bereiken: voor iedereen in Nederland een passend dak boven het hoofd.

De kracht van een brede Woontop alliantie

De Woontop van december 2024 vormde een belangrijk keerpunt in de nationale woningbouwaanpak. Een brede alliantie van medeoverheden en (semi) private partijen hebben de krachten gebundeld en gekozen voor een gezamenlijke inzet op de grote woningbouwopgave. Dat is hard nodig voor al die mensen die op zoek zijn naar een huis. De kracht van deze alliantie is gelegen in het bundelen van kennis, middelen en uitvoeringskracht. De intensievere samenwerking tussen (mede)overheden, woningcorporaties, marktpartijen, investeerders, werkgeversorganisaties en maatschappelijke organisaties zorgt voor een breed gedragen gezamenlijke aanpak waarin ieder zijn verantwoordelijkheid neemt. We trekken gezamenlijk op waardoor trajecten meer gedragen zijn en beter aansluiten bij wat er nodig is in de praktijk. Met deze hernieuwde manier van samenwerken zorgen we voor betere voorstellen en uiteindelijk ook voor de gewenste versnellingen in de praktijk. Ook voelen alle partijen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de voortgang van de afspraken en zorgen we gezamenlijk voor de monitoring. Indien de Woontoppartijen constateren dat de uitvoering van een afspraak achterloopt dan is het onze gezamenlijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor onderlinge ondersteuning zodat het gewenste resultaat alsnog bereikt wordt. We merken nu al dat de onderlinge bereidheid om elkaar te helpen bij de realisatie van de afspraken groot is.

Een hernieuwde manier van samenwerken is echter niet in een paar maanden gerealiseerd. Dit vraagt continue inzet en commitment van alle betrokken partijen om resultaten te blijven boeken en deze wijze van samenwerking verder uit te dragen en door te ontwikkelen. Verderop in deze brief sta ik stil bij de Woontop 2025 en de inzet om deze hernieuwde manier van samenwerking kracht bij te zetten.

De Woonbond en de Pensioenfederatie hebben aangegeven dat het voor hen niet mogelijk is om mee te tekenen met de Woontopafspraken zoals die in december 2024 voorlagen. De partijen zijn wel actief betrokken bij de uitwerking van de Woontopafspraken 2024. Zo ben ik met de Woonbond (en Vereniging Eigen Huis) in gesprek over Woontopafpraak t.a.v. woningzoekenden centraal en is de Pensioen Federatie betrokken bij de woontopafpraak t.a.v. investeringsklimaat.² Daarnaast ben ik met de Pensioenfederatie en de Woonbond in gesprek om te kijken hoe zij een bijdrage kunnen leveren aan de Woontopafspraken 2025.³

Mijlpalen en bereikte resultaten 2025

In de afgelopen maanden hebben we gezamenlijk concrete stappen gezet, waarmee we een stevig fundament hebben gelegd voor het behalen van de afspraken uit de Woontop. Voor een aantal van de afspraken hebben we concrete resultaten opgeleverd, andere afspraken hebben meer tijd nodig. De rest van 2025 gaan we verder op de ingezette koers, waardoor de verwachting is dat het derde en vierde kwartaal van dit jaar nog veel meer concrete resultaten zichtbaar zullen worden. Samen met de Woontoppartijen monitor ik de Woontopafspraken en waar nodig sturen we bij. Een overzicht van de voortgang per afspraak heb ik als bijlage bij deze brief gevoegd. Hierin kan iedereen zien welke voortgang er tot nu toe is geboekt, maar ook welke resultaten er nog verwacht mogen worden in 2025. Ik zal u blijven informeren over de voortgang. Zo zal ik na de zomer een brief sturen over het beter benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving (o.a. optoppen en transformeren).

Enkele afspraken licht ik nu specifiek uit.

Doorbraaklocaties

We hebben 20 doorbraaklocaties vastgesteld waarmee we gezamenlijk aan de slag gaan, goed voor de bouw van 150.000 woningen. Hierover heb ik u geïnformeerd in mijn brief over de doorbraakaanpak⁴. Direct aansluitend heeft het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) de opdracht gekregen om in 5 locaties in overleg met de betrokken gemeenten een advies op te stellen over de manier waarop versneld de resterende knelpunten opgelost kunnen worden. Op basis van die adviezen gaan experts op die locaties aan de slag met de uitvoering. Op één andere locatie was er al sprake van een dergelijke aanpak en kan op korte termijn bestuurlijk vastgesteld worden dat alle seinen op groen staan voor de bouw van circa 2.500 woningen.

Daarnaast lopen er in een aantal doorbraaklocaties gesprekken over omvangrijke randvoorwaardelijke publieke investeringen. Ik verwacht dat in een aantal gebieden daarover de komende maanden bestuurlijke akkoorden gesloten worden. En tenslotte wordt in andere doorbraakgebieden, waar zorgen over de afzet van de woningproductie een rol spelen in het vasthouden van het ontwikkeltempo, gewerkt aan meer commitment van woningcorporaties en investeerders. We verwachten nog dit jaar enkel anterieure overeenkomsten op deze doorbraaklocaties te kunnen sluiten.

² Motie Vijlbrief c.s., Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, Kamerstuk 36600-XXII-27.

³ Motie de Hoop c.s., Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, Kamerstuk 32 847 nr. 1276.

⁴ Kamerbrief over doorbraakaanpak locaties woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

STOER

In Nederland is woningbouw te ingewikkeld geworden door een opeenstapeling van regels en procedures. Dit leidt tot vertraging, hogere kosten en soms zelfs stilstand van projecten. Hoewel elke regel op zichzelf legitiem is, ontbreekt het aan een samenhangende benadering waarin regels worden afgestemd op bredere maatschappelijke doelen zoals het oplossen van de woningnood. Hierdoor blijft de woningproductie achter, terwijl de vraag – door onder meer vergrijzing, migratie en het uitstellen van gezinsvorming – blijft stijgen. Om die impasse te doorbreken is op de Woontop het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) gestart, gericht op het verminderen van regeldruk in de woningbouw. Een externe adviesgroep bestaande uit leden met een achtergrond in openbaar bestuur, de bouw- en ontwikkelsector, de juridische sector en de wetenschap heeft op 24 april jl. het eerste deel van haar advies uitgebracht. Hun advies pleit voor vereenvoudiging én beter gebruik van de bestaande ruimte in regelgeving. Het doel is regelgeving die woningbouw mogelijk maakt in plaats van belemmert, zodat het streven naar 100.000 woningen per jaar haalbaar wordt. Met een aantal voorstellen ga ik meteen aan de slag. Op 23 juni jl. heb ik mijn reactie op het eerste deel van het advies aan uw Kamer al toegezonden⁵, waarbij ik de adviezen die binnen de reikwijdte vallen of geen wetsaanpassing behoeven direct overneem. Voor de zomer verwacht de adviesgroep ook fase 2 – tevens het eindrapport – af te ronden. Op basis daarvan volgt na de zomer een kabinetsreactie. Ook hierna wordt de actie op het tegengaan van overbodige en tegenstrijdige ruimtelijke beoordelingsregels volop doorgezet.

Voldoende vergunningen en Publieke Private Monitors

De Landelijke Versnellingstafel Woningbouw heeft midden april een advies, middels een handreiking⁶ ontwikkeld door de RVO, over het gebruik van de Publiek Private Monitors (PPM's) verstrekt. Deze handreiking is in afstemming met partners van de Woontop, diverse versnellingstafels, het Expertteam Woningbouw en in samenhang met kennis en expertise over de publieke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) ontwikkeld. Het is nu aan de provincies om erop toe te zien dat iedere versnellingstafel uiterlijk vanaf juli 2025 met een PPM gaat werken. Met de uitrol van de PPM's worden de stappen in het plan- en bouwproces van start, tot vergunningverlening tot realisatie gemonitord. Hierdoor kunnen we beter sturen op de voortgang van de woningbouw. Wel vraagt dit een inspanning van gemeenten, marktpartijen en corporaties om informatie aan te leveren en het instrument te gaan gebruiken aan de versnellingstafel.

Ook is er afgelopen maanden door de provincies in samenwerking met gemeenten, corporaties en marktpartijen gewerkt aan het concretiseren van de planlijsten uit de woondeals tot 2030. In de Bestuurlijke overleggen Woondeals heb ik zowel de uitrol van PPM's als de planlijsten tot 2030 besproken. Daarnaast is afgesproken om de woningbouwprogrammering periodiek te actualiseren. Bij deze brief is ook de afspraak met de medeoverheden bijgevoegd dat we elke drie jaar de woningbouwprogrammering met een toekomstperspectief van tien jaar vooruit actualiseren, zodat nieuwe woningbouwlocaties tijdig in beeld zijn en voor iedereen helder is wat er gebouwd moet worden.

⁵ Kamerbrief inzake reactie advies STOER fase 1 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

⁶ Handreiking en Handleiding Publiek-Private Monitor (PPM) | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

Versnellen realisatie woningbouw met innovatieve werkwijzen

Het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP) zet in op het versnellen, beter betaalbaar en toekomstbestendig maken van de woningbouw met innovatieve technieken en samenwerkingen. Het programma kan helpen invulling te geven aan STOER-adviezen die vragen om slimmere werkwijzen. Concreet voornemen is om in de Groene Metropool Arnhem/Nijmegen een experiment te starten onder de Omgevingswet. Inzet daarbij is dat voor grondgebonden industrieel gebouwde woningen met een Erkende kwaliteitsverklaring (EKV) voor zowel de productie als de bouw van de woning geen kwaliteitsborger hoeft te worden ingeschakeld en het bevoegd gezag kan volstaan met een toetsing aan de regels van het omgevingsplan. Dit versnelt het proces en verlaagt de kosten. Voor de bouwstromen in Limburg en de Metropool-regio Amsterdam (MRA) zijn locaties beschikbaar waar vanuit de woondeals industrieel kan worden gebouwd. Ook is het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs gestart met ontwerpend onderzoek naar bouwlocaties met een opgave op het vlak van water en bodem. Dit zijn slechts enkele voorbeelden. In het najaar ontvangt de Kamer een voortgangsbrief over het IOP.

Financiële regelingen

Tijdens de Woontop 2024 is afgesproken dat het Rijk de realisatie van nieuwe woningen ondersteunt met de inzet van ca. 20 miljard euro, waarvan 7,5 miljard euro door dit kabinet. Ik ben voortvarend aan de slag gegaan om de 5 miljard voor woningbouw die dit Kabinet voor het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) beschikbaar heeft gesteld, op een passende manier in te zetten. Op 19 mei jl. heb ik uw Kamer hierover geïnformeerd. Door de middelen te verdelen over verschillende financiële instrumenten, elk met specifieke doelen om de verschillende knelpunten die de woningbouw kent weg te nemen, verwacht ik zo veel mogelijk woningen financieel te kunnen ondersteunen. Hiermee wordt een groot gedeelte van de 5 miljard euro ingezet voor de ondersteuning van de bouw van betaalbare woningen, en draagt het bij aan het Kabinetsdoel om te groeien naar de bouw van 100.000 woningen per jaar. De inhoud van de Kamerbrief is besproken met de Woontop-partners VNG en IPO. Toekenning van de eerste middelen uit bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls als onderdeel van de 5 miljard euro gebeurt nog dit jaar. Ook wil ik dit jaar nog afspraken maken over het gebiedsbudget voor grootschalige woningbouwgebieden, welke ook onderdeel zijn van deze 5 miljard euro. De nadere vormgeving van de realisatiestimulans is inmiddels vergesond en de internetconsultatie van de conceptregeling gaat nog deze zomer van start.

Aansluitend op de VRO-middelen is er 2,5 miljard euro beschikbaar voor de ontsluiting en bereikbaarheid van nieuwe woningen, zowel binnen als buiten de grootschalige gebieden. De afweegkaders hiervoor zijn inmiddels vastgesteld door het Ministerie van IenW (in samenwerking met VRO) en de doelstelling is nog dit jaar toekenning te laten plaatsvinden.

In deze Woontopafpraak heeft de VNG een voorbehoud gemaakt over de bredere financiële positie van gemeenten. Hierover zijn in de Voorjaarsnota besluiten genomen, waardoor ook de VNG zich aan de Woontopafspraken kan committeren.

Woningbouw in de 19 NPLV-gebieden

De afspraken die met 19 gebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) eind 2024 zijn gemaakt, zijn gedurende

het eerste half jaar van 2025 door het Ministerie van VRO en de gebieden samen verder geconcretiseerd. Dat heeft geresulteerd in bestuurlijke afspraken tussen mij en de voorzitters van de allianties in de betrokken gemeenten, die op 24 juni door partijen zijn ondertekend.⁷ Het gaat om afspraken en investeringen die optellen tot € 600 miljoen euro waarmee een bijdrage wordt geleverd aan bijna 50.000 woningen.

Deze bijna 50.000 nieuwe betaalbare woningen worden in de periode 2025 – 2029 in de NPLV-gebieden gerealiseerd. Om de leefbaarheid en veiligheid in de gebieden te verbeteren wordt daarnaast € 180 mln. geïnvesteerd in bovenplanse openbare ruimte en collectief maatschappelijke voorzieningen. Ook zijn afspraken gemaakt over de inzet van de woningbouwimpuls (Wbi) en het gebiedsbudget. En er wordt voorzien in aanvullende ambtelijke capaciteit bij 18 gemeenten om de nieuwbouwwoningen en de benodigde bovenplanse ruimte en collectief maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Daarvoor is € 50 miljoen beschikbaar voor de periode 2025–2029.

Investeringsklimaat

In overleg met de Woontoppartners is besloten meer tijd te nemen voor de uitvoering van het onderzoek naar het investeringsklimaat middenhuur; hiermee wordt het mogelijk een beter rapport te maken. De oplevering van het rapport verschuift van het einde van het tweede kwartaal naar het derde kwartaal van dit jaar. Behoudens de vertraging loopt het onderzoek naar het investeringsklimaat voorspoedig. Verschillende Woontoppartners leveren input voor dit onderzoek via een begeleidingscommissie. In het derde kwartaal stuur ik de uitkomsten van dit onderzoek naar de Kamer. De uitkomsten van het onderzoek zijn daarmee tijdig genoeg om als input te kunnen dienen voor de formatie van het nieuwe kabinet en de Woontop 2025.

Woningbouw 2026 en daarna

We hebben in 2025 al hele grote stappen gezet om de woningbouw te bevorderen en ook in de rest van 2025 gaan we op deze ingezette weg verder. Ondanks de voortgang die we boeken en mijn verwachting dat in 2027 100.000 woningen haalbaar kan zijn, is het belangrijk dat we stappen blijven zetten. We moeten zorgen dat van de woningen die we bouwen, 2/3 betaalbaar is en 30% sociaal. Dat dit nodig is, is bevestigd in de Woontopafspraken. Het ABF onderzoek dat deze Woontop-conclusie onderbouwde en waarvan uw Kamer destijds een kort verslag kreeg is nu inmiddels beschreven in een uitgebreide rapportage. Deze stuur ik u toe in de bijlage.

Naast de betaalbaarheidsdoelstelling moeten we ook zorgen voor een continue bouwproductie. Daarom blijft het – ook de komende jaren – belangrijk om voortgang te boeken, deze te monitoren en waar nodig bij te sturen. Samen met de Woontoppartners ben ik tot de conclusie gekomen dat dat vraagt om een meerjarige gezamenlijke aanpak. Bovendien bouw je een hernieuwde samenwerking niet in een paar maanden. Daarom wil ik een Woontop 2025 organiseren waarmee we sneller dichterbij onze doelstellingen komen en onze samenwerking verstevigen. Om onze doelstellingen te halen is het van belang dat er continuïteit, zekerheid en duidelijkheid is; juist de Woontop draagt hieraan bij. Daarom vind ik het belangrijk dat er een Woontop 2025 komt, en dat we ook daarna het instrument Woontop blijven gebruiken om te zorgen

⁷ Aanpak Wijken | Tweede Kamer der Staten-Generaal

voor wederkerige concrete afspraken die daadwerkelijk leiden tot de realisatie van meer woningen.

Woontop 2025

De Woontop 2025 zal plaats vinden op 8 december, gelijktijdig met de Dag van de Volkshuisvesting. Het doel voor de Woontop 2025 is om te zorgen dat we de 100.000 woningen waarvan 2/3 betaalbaar en 30% sociaal per jaar gaan halen, waarbij de focus zal liggen op de uitvoering van de eerder gemaakte afspraken. Dit doen we door onder andere de voortgang van de afspraken te evalueren, waar nodig bij te sturen, een verdiepingsslag te maken op de eerdere afspraken en waar nodig nieuwe afspraken te maken. Ik herhaal nogmaals dat er vanuit alle woontop-partners heel veel commitment is om ook de Woontop 2025 een succes te maken. Bij alle partners leeft het gevoel dat deze nieuwe manier van samenwerken dé manier is om met elkaar langdurig te werken aan het oplossen van het woningtekort, en te bouwen voor de behoefte van de woningzoekenden in ons land.

Onderwerpen waarvan we nu al in beeld hebben dat we een volgende stap kunnen en willen zetten zijn: investeringsklimaat nieuwbouw, bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving beter benutten en STOER in praktijk.

In het derde kwartaal zal het onderzoek naar het investeringsklimaat worden afgerond, waarmee we een goed beeld krijgen wat er nodig is voor de woningbouw. Van de Woontoppartners en ook vele partijen daarbuiten krijg ik het signaal dat hier dringend actie op nodig is. Met het onderzoek in de hand kunnen we richting Woontop 2025 gezamenlijk bepalen wat er nog aanvullend nodig is, zodat er voldoende in de woningbouw wordt geïnvesteerd en dat de bestaande voorraad ook behouden blijft.

Waarbij de Woontop 2024 vooral gericht was op het maken van afspraken waardoor we sneller tot de bouw van 100.000 woningen per jaar komen, zie ik voor de Woontop 2025 kansen om bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving beter te benutten en daarmee o.a. ook extra woningen toe te voegen. Ik werk daarom toe naar een landelijke aanpak voor het beter benutten van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving. Zoals aan uw Kamer toegezegd stel ik daartoe een landelijk beleidskader op aangaande het splitsen en delen van woningen. Ik informeer u graag na de zomer over de eerste contouren.

Met het rapport STOER hebben we een goede analyse gemaakt hoe we regels kunnen vereenvoudigen en schrappen. Met de Woontop 2025 wil ik met de Woontoppartijen afspraken maken om te zorgen dat we dit in praktijk gaan brengen, waarbij de focus ligt op de uitvoering.

Tot slot

De manier van samenwerken zoals ingezet na de Woontop 2024 werkt. Recente gebeurtenissen rondom de Voorjaarsnota hebben laten zien dat we met elkaar aan dezelfde opgave willen werken. Dit commitment is essentieel om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen realiseren voor alle woningzoekenden in ons land.

Ik roep alle betrokken partijen op om de ingeslagen weg vast te houden richting de Woontop 2025 en daarna.

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

BIJLAGEN

Volgnummer	Naam	Classificatie
1	Voortgangsmonitor Woontopafspraken	
2	Actualisatiecyclus woningbouwprogrammering	
3	ABF-rapport: Bouwmix, doorstroming en betaalbaarheid	