

Vergaderjaar 2025–2026

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1448**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 april 2026

De woningnood raakt veel mensen in Nederland in hun dagelijks leven. Iedereen kent inmiddels een gezicht bij een woningzoekende, een naam achter de woningnood. Jongeren blijven noodgedwongen langer bij hun ouders wonen. Mensen stellen het krijgen van kinderen uit omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden. Ouderen wonen te lang in een woning die niet meer passend is. Gescheiden ouders wonen soms noodgedwongen onder één dak. Verpleegkundigen, leraren en politieagenten kunnen niet wonen in de stad of het dorp waar zij werken. Voor hen staat het leven als het ware op pauze.

Het is duidelijk dat er momenteel te weinig en te langzaam wordt gebouwd, terwijl ook de bestaande woningvoorraad onvoldoende wordt benut. Alles moet uit de kast om dit te veranderen. We moeten zo snel mogelijk toegroeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar en dit tempo vervolgens vasthouden totdat er sprake is van een evenwichtige woningmarkt. Alleen zo kunnen we woningzoekenden weer perspectief bieden en ervoor zorgen dat iedereen in Nederland een passend thuis heeft.

Dit kabinet geeft de aanpak van de woningnood de hoogste prioriteit. In het coalitieakkoord is een duidelijke opdracht geformuleerd. Enerzijds nemen we belemmeringen voor woningbouw weg door regelgeving te schrappen, te versoepelen en te vereenvoudigen. Anderzijds geven we ruim baan aan woningbouw door regie te nemen, innovaties op te schalen en de juiste financiële randvoorwaarden te creëren. Daartoe is onder leiding van de Minister-President de Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw opgericht.

We zijn direct aan de slag gegaan met de Taskforce. In deze brief presenteer ik de eerste concrete resultaten. In september stuur ik uw Kamer het Actieplan Versnelling Woningbouw, met daarin de koers richting de realisatie van 100.000 woningen per jaar en de vertaling naar

een operationeel plan. Daarnaast informeer ik uw Kamer met deze brief over de werkwijze van de taskforce. In een separate beleidsbrief, die aanstaande vrijdag naar uw Kamer wordt gestuurd, ga ik breder in op mijn inzet op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

### **Van opdrachtbrief naar Actieplan Versnelling Woningbouw**

Het Actieplan Versnelling Woningbouw geeft invulling aan de inzet van het kabinet om versneld en langjarig 100.000 woningen per jaar te realiseren. Het gaat hierbij niet alleen om aantallen maar ook om de juiste kwaliteit. De woningen en leefomgeving moeten immers aansluiten bij de behoefte van specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld ouderen, aandachtsgroepen (bijv. personen met verward en onbegrepen gedrag) en studenten. Voorzieningen in de wijk moeten aansluiten bij de behoefte van de bewoners. Bewoners willen een gezonde leefomgeving en een wijk moet daarbij uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. Daarnaast is de taskforce verbonden met beleidsterreinen als stikstof, economisch verdienvermogen, een slagvaardige overheid en asiel en migratie. Ook sluiten we aan bij lopende trajecten, zoals de aanpak van netcongestie. Uitgangspunt is dat maatregelen elkaar versterken en niet doorkruisen.

Het Rijk creëert de juiste randvoorwaarden, zorgt voor gerichte prikkels, ondersteunt waar nodig en treedt op waar het moet. Maar het kabinet kan de woningbouw niet alleen versnellen. Dit lukt uitsluitend als deze in nauwe samenwerking plaatsvindt met de medeoverheden, maatschappelijke partners, marktpartijen en woningcorporaties. We bouwen daarbij voort op bestaande samenwerkingen rond de nationaal grootschalige woningbouwlocaties, binnen het Structureel Overleg Investeringsklimaat en de samenwerking binnen de WoonAlliantie. De WoonAlliantie is het nieuwe samenwerkingsverband tussen de Woontoppartners. Naast uitvoering van gemaakte afspraken, is een aantal partners (medeoverheden en bouwende partijen) van de WoonAlliantie bovendien rechtstreeks gekoppeld aan de taskforce voor beleidsvorming, reflectie en uitvoering van het Actieplan Versnellen Woningbouw.

Het actieplan bevat concrete maatregelen om de woningbouw te versnellen. Het richt zich concreet onder meer op:

- Het scheppen en borgen van de juiste (ruimtelijke) randvoorwaarden voor realisatie in de bestaande nationaal en regionaal grootschalige woningbouwlocaties in samenhang met voldoende werkgelegenheid en passende infrastructuur.
- Het aanwijzen van 9 nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties, en een totaalaanpak voor de 30 nationaal grootschalige woningbouwlocaties om te komen tot vitale wijken en slagvaardige uitvoering.
- Het komen tot een landelijke versnellingsaanpak waarin duidelijk wordt hoe het Rijk regie neemt waar nodig, ruimte geeft waar het kan en daarnaast de voorwaarden voor betrokken maatschappelijke partners, woningcorporaties en marktpartijen op orde brengt om versneld meer woningen te realiseren. Denk hierbij aan onderwerpen als investeringsklimaat, beter benutten, versterken van de uitvoeringskracht en innovatie.
- Het creëren van meer juridische ruimte zodat er sneller en gemakkelijker gebouwd kan worden door nieuwe wet- en regelgeving eenvoudig te houden, procedures te versnellen, vigerende wetten te vereenvoudigen en actief onderzoek te gaan naar overbodige stapeling van regels. Voor dat laatste zal het kabinet voortvarend aan de slag gaan met een jaarlijkse Vereenvoudigingswet. Hiermee wordt een structurele, blijvende werkwijze gecreëerd met een vast ritme om problemen

sneller op te lossen. en tot oplossingen te komen die echt werken en waarmee structureel knelpunten worden aangepakt.

Het Kabinet heeft met het coalitieakkoord aanvullende middelen beschikbaar gesteld voor het versneld en langjarig realiseren van 100.000 woningen per jaar. Deze middelen zijn het uitgangspunt voor het op te leveren actieplan. De voorstellen die in het definitieve actieplan worden opgenomen zullen passen binnen de budgettaire kaders die worden vastgesteld in de augustusbesluitvorming en dienen gedekt te worden conform begrotingsregels.

## **De eerste resultaten**

De woningnood is groot en het leven van te veel mensen zit in de pauzestand. We hebben geen tijd te verliezen en wachten daarom niet tot het Actieplan Versnellen Woningbouw volledig vorm heeft gekregen. We zijn al vol aan de slag. Hieronder informeer ik uw Kamer over een aantal eerste concrete resultaten, die uiteindelijk deel uit zullen maken van het Actieplan. De voorstellen die in het definitieve actieplan worden opgenomen en budgettaire gevolgen hebben, zijn onderdeel van de augustusbesluitvorming en dienen gedekt te worden conform begrotingsregels.

### **1. Bouwen, bouwen, bouwen**

De woningbouw wordt momenteel gerealiseerd in allerlei verschillende vormen die gaan van grootschalig (de 21 nationaal grootschalige locaties en de 127 regionaal grootschalige gebieden) tot een straatje of wijkje erbij en tenslotte door het beter benutten van de bestaande voorraad.

In de nationaal grootschalige woningbouwgebieden vindt de komende jaren naar verwachting minimaal 40% van de benodigde woningbouw plaats. Deze locaties dragen daarmee bij aan de opgave op zowel de korte termijn (tot 2036) als (middel)lange termijn (vanaf 2040) en vragen vanwege hun complexiteit (en domein overstijgende vraagstukken) om extra regie vanuit het Rijk. Ik geef uitvoering aan de motie van lid Nobel<sup>1</sup> om deze locaties van «zwaarwegend» nationaal belang te laten zijn. Met het stempel nationaal belang komt naar voren dat deze locaties belangrijk zijn bij de aanpak van het woningtekort. Hiervoor is het essentieel dat er, interdepartementaal en interbestuurlijk afgestemd, gerichte stappen worden gezet naar (versnelde) uitvoering en realisatie van de voorgenomen woningbouw. Bij het zetten van deze stappen werkt het woningbouw belang zwaarwegend. Hiermee geven we op deze locaties voorrang aan het bouwen van woningen.

Zoals in het Coalitieakkoord is opgenomen bouwen we minstens 30 grootschalige nieuwbouwlocaties van nationaal belang verspreid over het land. Dit doen we om langjarig verzekerd te zijn van voldoende locaties. Om hier invulling aan te geven ga ik – bovenop de bestaande 21 locaties in de ontwerp-Nota Ruimte – negen nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties aanwijzen. Bij de selectie van de negen locaties wordt onder meer gekeken naar locaties die al verder zijn in hun planvorming. En naar omvang (minimaal 3500 woningen), bereikbaarheid, werkgelegenheid en de draagkracht van het water- en bodemsysteem. Ook dienen de locaties te passen in de VISTA-strategie<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Kamerstuk vergaderjaar 2025/26, 29 435, nr. 297

<sup>2</sup> VISTA: Acroniem van de vijf regionaal gedifferentieerde strategieën voor ruimtelijk-economische ontwikkeling – Versterken, Initiëren, Stimuleren, Transformeren, en Accommoderen – zoals geïntroduceerd in de ontwerp-Nota Ruimte.

uit de ontwerp-Nota Ruimte. Bij het zoeken van nieuwe woningbouwlocaties betrekken we – om deze woningen zo goed mogelijk bereikbaar te maken – ook de bestaande ruimte op het wegennet en spoornet. Het afweegkader grootschalige woningbouw is in bijlage 1 opgenomen.

In de zomer wil ik een besluit nemen over ongeveer de helft van de negen locaties. Tegelijkertijd wil ik ook al de blik verder richten en kijken waar op de langere termijn schaalsprongen mogelijk en nodig zijn. De uitgangspunten daarvoor, die in lijn zullen zijn met de lange termijn verstedelijkingsstrategie, werk ik vóór de zomer uit. De zoekgebieden voor de overige nationaal grootschalige woningbouwlocaties worden voor de zomer van 2026 benoemd op basis van de VISTA-strategie en het afweegkader grootschalig. Deze zoekgebieden zullen daarna vastgelegd worden in de definitieve Nota Ruimte. Met de regio's kunnen we na benoeming tot zoekgebied de precieze grootschalige woningbouwlocaties aanwijzen. Dat doen we in een integrale afweging i.r.t. onder andere water en bodem, economie, bereikbaarheid en ruimte voor landbouw. Het definitief aanwijzen van deze locaties in 2027 plaatsvinden.

Met de 30 nationaal grootschalige woningbouwlocaties die we straks hebben, ontstaat een mooie mix aan nieuwe steden (zoals Havenstad in Amsterdam, Groot Merwede-Rijnenburg in Utrecht en de Pampus/Oosterwold in Almere/ Zeewolde met elk tussen de 50.000 en 75.000 nieuwe woningen), grote nieuwe wijken (zoals 't Zoet in Breda en Kenniskwartier Tilburg en Spoorzone Arnhem Oost), en tussen verdichting in steden en uitleggebieden (bijv. IJsselmonde/Oostflank in Rotterdam vs. Groningen Suikerzijde). Dit helpt woningzoekenden van nu en in de nabije toekomst en sluit aan bij de op compactheid en efficiëntie gerichte ingezette ruimtelijke ontwikkeling van Nederland.

## **2. Een overheid die helpt en niet in de weg zit**

### *Beter benutten bestaande gebouwen*

Met deze brief lanceer ik ook de meegestuurde Landelijke Aanpak Beter Benutten (bijlage 2). Resultaat van deze aanpak is dat er jaarlijks 15.000 woningen worden gerealiseerd door de bestaande voorraad beter te benutten. Beter benutten heeft veel potentie, bespaart materiaal en kan snel. De mogelijkheden worden nog niet altijd ten volste benut. Ik stuur op realisatie via beter benutten met wet- en regelgeving, financieel instrumentarium, kennis, en standaardisering en uniformering van werkwijzen. Ik zorg dat de randvoorwaarden worden geschept om het beter benutten ten volste uit te voeren.

Ik maak splitsen en optoppen vergunningsvrij waar mogelijk. Ik werk voor de zomer de contouren uit van hoe en onder welke voorwaarden er vergunningsvrij kan worden gesplitst en opgetopt. Eén van de mogelijkheden is om te bezien in hoeverre de Omgevingswet en/of Huisvestingswet 2014 aangepast kunnen worden.

Ik maak werk van vaker vergunningsvrij woningdelen en hospitaverhuur. Het Utrechtse model van woningdelen is een goed voorbeeld. In deze gemeente mogen drie personen zonder vergunning een woonruimte delen. Ik werk uit of en hoe we dit van toepassing kunnen laten zijn op landelijk niveau. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie Van Leijen van D66<sup>3</sup>. Ook het wetsvoorstel hospitaverhuur, welke een beoogde inwerkingtreding heeft op 1 januari 2027, gaat ervoor zorgen dat

---

<sup>3</sup> Kamerstuk vergaderjaar 2025/26, 32 847, nr. 1425

woningdelen via hospitaerverhuur makkelijker en aantrekkelijker wordt. Dit kan op relatief korte termijn substantiële aantallen woningen opleveren.

Tien koplopergemeenten<sup>4</sup> zijn inmiddels begonnen om alle kansen die Beter Benutten biedt zoveel mogelijk toe te passen. Dit doen ze onder andere door het wegnemen van (lokale) belemmeringen en standaardiseren van werkwijzen en documenten. Hieruit komen lessen die vervolgens breder kunnen worden toegepast.

Tegelijkertijd start ik met onderzoek waarmee van alle gebouwen en gebieden in beeld komt waar en hoe extra woningen gebouwd kunnen worden. De koplopergemeenten kijken bijvoorbeeld naar splitsen, naar of garageboxen omgebouwd kunnen worden, naar of er genoeg parkeerplekken zijn als er woningen bijkomen en naar de zogeheten hoekwoningaanpak waarbij onderzocht wordt of de ruimte naast woningen gebruikt kan worden. Daarmee kunnen gemeenten direct uitvoering geven aan beter benutten als onderdeel van de toekomstige Volkshuisvestingsprogramma's (onderdeel van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting).

In het coalitieakkoord staat dat onderwijsinstellingen meer verantwoordelijk worden voor voldoende huisvesting voor internationale studenten. Ik zie veel mogelijkheden voor studentenhuysvesting op campusterreinen en heb hierover binnenkort een overleg met een aantal universiteiten en Universiteiten van Nederland (UNL), de koepelorganisatie van universiteiten. Dit sluit aan bij het coalitieakkoord waar onderwijsinstellingen meer verantwoordelijk worden voor voldoende huisvesting voor internationale studenten.

#### *Harmoniseren leefvormen in de AOW*

Het huidige partnerbegrip in de AOW is één van de belemmeringen voor mensen om samen te gaan wonen en mantelzorg te verlenen aan elkaar, blijkt uit een onderzoek over het AOW-partnerbegrip van SZW. Daarnaast zijn er signalen over de uitvoerbaarheid door de SVB, omdat het voor hen complex is om de gezamenlijke huishouding tussen samenwonende AOW'ers te beoordelen. Uit de MKBA AOW – wonen en zorg blijkt dat het objectief partnerbegrip de potentie van woningdelen kan vergroten. De regering werkt de komende maanden aan opties voor harmonisering van het aantal leefvormvarianten in de AOW, inclusief (indien nodig) dekking. Dit is in lijn met de motie Van Ark/Neijenhuis<sup>5</sup>, ingediend tijdens de Begrotingsbehandeling SZW. Na de zomer wordt uw kamer hier verder over geïnformeerd.

#### *Verhogen productiviteit*

We werken aan het verhogen van de productiviteit in de bouwsector door standaardisatie en industrialisatie van de woningbouw, digitalisering van het ontwerp- en vergunningsproces van de gehele ruimtelijke planketen en het verkorten van doorlooptijden. Dit moet leiden tot sneller, goedkoper en duurzamer bouwen. Het helpt ook om de sector toekomstbestendig te maken in een krappe arbeidsmarkt.

Ik streef naar 50% industrieel gebouwde nieuwbouwwoningen en een gehalveerd ontwerp- en vergunningstraject (van 8 naar 4 jaar) per 2030, onder meer door slimme digitalisering. Het Innovatie- en Opschalingspro-

<sup>4</sup> De koplopergemeenten zijn Arnhem, Den Haag, Ede, Eindhoven, Leeuwarden, Rheden, Rotterdam, Utrecht, Zoetermeer, Zwolle

<sup>5</sup> Kamerstuk vergaderjaar 2025/26, 36 800 XV, nr. 71

gramma Woningbouw (IOP) richt ik hier specifiek op en verbind ik aan de arbeidsproductiviteitsagenda, een initiatief binnen het Bouwberaad. Voor het IOP is tot 2030 ruim 90 miljoen beschikbaar. Aangezien de bouw 40% van al onze grondstoffen gebruikt, is deze standaardisatie en industrialisatie ook een belangrijke kans voor de overgang naar een innovatieve circulaire economie. Hierover ben ik in gesprek met de bouwsector.

Met de implementatie van de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) moderniseer ik het BBL en stel ik uniforme prestatie-eisen vast voor energie (Zero-Energy Buildings) en CO<sub>2</sub>-uitstoot over de hele levenscyclus (Whole Life Cycle Global Warming Potential). Lokale bovenwettelijke eisen aan gebouwen zijn wettelijk verboden – publiek-rechtelijk onverbindend en privaatrechtelijk nietig –, worden hierdoor overbodig en werken zelfs contraproductief voor de maatschappelijke opgave.

Samen met gemeenten werk ik aan standaardisatie van lokale regels, zoals welstand en stedenbouwkundige plannen. In juni 2026 introduceren we een stedenbouwkundige plankaart met gestandaardiseerde werkwijzen, zodat gemeenten efficiënter kunnen werken en de industriële bouw wordt bevorderd.

Vanuit het IOP ondersteun ik de sector bij de ontwikkeling van innovatieve oplossingen voor veelvoorkomende woningbouwbelemmeringen. Er zijn net negen consortia gestart die binnen twee jaar innovaties ontwikkelen waardoor er ondanks problemen met netcongestie en water/bodem wel woningen gebouwd worden. Voor de zomer start een nieuwe call.

Ik werk aan een wetswijziging waardoor woningen met een volledige typegoedkeuring vergunningsvrij gebouwd kunnen worden. Nu hebben slechts 8 bouwers zo'n goedkeuring. Ik ondersteun bouwers om hun woonconcepten goedgekeurd te krijgen en richt gemeentelijke fastlanes in om processen verder te versnellen en gemeenten te ontlasten. In de Groene Metropoolregio Arnhem/Nijmegen en Rotterdam lopen al pilots; we schalen snel op naar 20 gemeenten met expertondersteuning. Voor de zomer ontvangt uw Kamer een brief over verdere digitalisering en digitale gegevensuitwisseling in de bouw.

Ik zal de herziening van de woondeals en de inrichting van de 30 nationale grootschalige locaties zo inrichten dat het potentieel voor industrieel bouwen en digitaal plannen maximaal wordt benut – met concrete stappen voor versnelling en opschaling.

Binnen de Samenwerkingsagenda Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling ontwikkelen we voor de zomer actieplannen voor i.i.g. elf gemeenten – uit te breiden richting 30 – om innovatieve bouwmethoden in de praktijk te brengen: Amersfoort – Bovenduis, Apeldoorn-Zuidrand, Arnhem-Rijnpark, Den Haag-Binckhorst & Zuidwest, Deventer-Wechelerhoek, Eindhoven-Fellenoord & Kop van Gestel, Hilversum-Sportpark, Leeuwarden – Spoordok, Rotterdam – Schiehaven-Noord, De Kaai & Brainpark, Veldhoven-De Run en Zwolle – Holtenbroek & Veemarkt. Lessen hieruit schalen we landelijk op, om de woningbouw in samenwerking met de bouw en medeoverheden verder te versnellen. De samenwerkingsagenda wordt mede mogelijk gemaakt door Agenda Stad, het Programma Innovatie en opschaling woningbouw en het DMI-ecosysteem (Dutch Metropolitan Innovations).

We verbeteren het investeringsklimaat voor zowel woningcorporaties als private partijen. Dit is essentieel om voldoende betaalbare huurwoningen te realiseren. Dit staat echter onder druk, voor zowel private verhuurders als woningcorporaties. Zeker in de grote steden zien we dat huurwoningen in een rap tempo worden verkocht, terwijl het voor investeerders uitdagend is om de business case voor nieuwe huurwoningen rond te krijgen. Dit is zorgelijk, want we hebben juist meer middenhuurwoningen nodig. Daarom nemen we gerichte beleidsmatige en of fiscale maatregelen, die passen binnen de financiële kaders zoals die worden vastgesteld in de augustusbesluitvorming.

Om het aanbod van huurwoningen op peil te houden en meer huurders aan een betaalbare woning te helpen, zetten we een stap in de optimalisatie van de Wet betaalbare huur en de tijdelijke contracten voor alle studenten, zoals bedoeld in het coalitieakkoord. In 2027 volgt de evaluatie van de Wet Betaalbare Huur, waarnaar het kabinet zal handelen. Optimalisatiemaatregelen die we nu in gang zetten sluiten aan bij het ontwerpbesluit dat reeds door mijn voorganger bij uw Kamer is voorgehangen. Deze maatregelen kan ik snel invoeren en zien direct toe op het wegnemen van knelpunten voor particuliere investeerders in de bestaande voorraad, met name in de grote steden. Concreet betekent dit: 1) het invoeren van een WOZ-opslag, 2) het afschaffen van minpunten bij het geheel ontbreken van buitenruimte, 3) een betere locatiewaardering kleine rijksmonumenten en 4) het mogelijk maken van een tijdelijk contract voor alle studenten. Naast deze maatregelen zal ik de tijdelijke nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen voor vier jaar verlengen, waardoor investeerders voor een langere periode extra ruimte krijgen voor de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. De voorgestelde optimalisatie licht ik nader toe in de brief «Ontwikkelingen op de huurmarkt» die u gelijktijdig ontvangt<sup>6</sup>. Tegelijk wordt gekeken naar andere maatregelen om het investeringsklimaat te verbeteren, bijvoorbeeld binnen de fiscaliteit. Die handschoen pakt de Taskforce op en zal onderdeel zijn van het Actieplan.

In het Actieplan van deze Taskforce zal het kabinet met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen. Vooruitlopend op de integrale aanpak worden er al maatregelen genomen. Om het investeringsklimaat voor private verhuurders te verbeteren is in het coalitieakkoord reeds afgesproken dat de overdrachtsbelasting voor verhuurders wordt verlaagd naar 7%.

Het kabinet komt ook met gerichte maatregelen voor woningcorporaties. Het zet de ingezette koers van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) uit 2025 voort maar recente ramingen wijzen erop dat woningcorporaties bij het nakomen van deze afspraken tegen een fors financieel tekort aanlopen. Daarom werkt het kabinet aan een pakket aan maatregelen om de investeringsruimte van corporaties te vergroten. Er komt een verlaging van de VPB-lasten, oplopend naar € 325 miljoen. Momenteel werkt het Kabinet de vormgeving hiervan nader uit. Ik zal ook aandacht besteden aan de rol die woningcorporaties kunnen spelen in de middenhuur en welke extra financiële mogelijkheden dit biedt. Door wijziging van het Europese DAEB Vrijstellingsbesluit zijn er meer mogelijkheden ontstaan om steun te verlenen voor (de bouw van) middenhuur woningen. Dat is goed nieuws want we hebben meer middenhuurwoningen nodig. De gevolgen van een implementatie van de nieuwe mogelijkheden zijn

<sup>6</sup> In deze brief ga ik ook in de ontwikkelingen op basis van de Kadastercijfers en ontvangt u een reactie van het kabinet op het SEO-onderzoek Investeringsklimaat middenhuur.



significant en kunnen, afhankelijk van keuzes, tot een stelselwijziging in de Woningwet leiden. Met name op die onderdelen die zien op de verplichte scheiding en verantwoording over de DAEB en niet-DAEB en de mogelijkheden van borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Momenteel werk ik de contouren hiervan uit en zoals uw Kamer eerder toegezegd zal ik uw Kamer hierover voor de zomer informeren. Hierbij hebben we ook oog voor een gezond investeringsklimaat voor betaalbare huurwoning door private investeerders.

Naar verwachting kan met bovenstaande maatregelen in theorie op sectorniveau voldoende investeringscapaciteit worden gecreëerd om de NPA-opgave te financieren. De woorden «in theorie» worden hier zeer bewust gebruikt. Deze benodigde investeringscapaciteit kan namelijk alleen worden bereikt met een dusdanig zwaar beroep op onderlinge solidariteit dat dit, met name in de jaren na 2030, niet als reëel kan worden beschouwd. Het is daarom van belang dat het (financiële) perspectief voor de corporatiesector verder verbetert om te voorkomen dat corporaties al de komende jaren hun (nieuwbouw)plannen voor 2030 en later zullen moeten terugschroeven en de toekomstige pijplijn aan projecten onvoldoende wordt gevuld. Voor het verder verbeteren van dit financiële perspectief moeten we bekijken wat er haalbaar is vanuit de onderlinge solidariteit en bezien wat er in de fiscaliteit en het huurbeleid mogelijk is.

Voor de langere termijn (vanaf 2035) is dat echter niet het geval, zelfs niet als de Vennootschapsbelasting (Vpb) in zijn geheel zou worden afgeschaft. Het stelsel loopt rond deze tijd tegen zijn financiële grenzen aan, woningcorporaties kunnen dan, binnen het huidige stelsel, geen nieuwe leningen meer aantrekken. Dit vereist fundamentele keuzes over de toekomstige opgaven en financiering van corporaties. Ik ga daarom een onafhankelijke adviescommissie instellen die advies zal uitbrengen over de wijze waarop het verdienmodel van woningcorporaties toekomstbestendig kan worden vormgegeven zodat zij ook na 2035 nog woningen kunnen bouwen en verduurzamen.

#### *Lokale versnelling door het creëren van specifieke doorbraken en versterking uitvoeringskracht*

Ik creëer onder andere lokale versnelling door projecten die vertragen of vast dreigen te lopen te agenderen op de lokale of regionale versnellings-tafel. Ook kunnen gemeenten op verschillende manieren worden ondersteund. Zo kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van het Expertteam Woningbouw van de RVO die inzet leveren van onafhankelijke experts. Ook zal de inzet van Rijksvastgoed en Rijksuitvoeringsorganisaties, waaronder het Rijksvastgoedbedrijf hiervoor worden benut.

Met het programma Uitvoeringskracht Woningbouw wordt de ambtelijke capaciteit en deskundigheid bij medeoverheden versterkt. Het gaat om een gezamenlijk programma met IPO en VNG. Ik heb hiervoor in totaal 156 mln. tot en met 2029 vrijgemaakt vanuit de Realisatiestimulans (dit is nog onderdeel van parlementaire besluitvorming). Op langere termijn resulteert dit in meer slagvaardige overheidsorganisaties die weer zelfstandig, zonder bijzondere steunmaatregelen, hun taken kunnen uitvoeren. Het programma zorgt er voor dat – door de inzet van provinciale capaciteitspools en een landelijke capaciteitspool – gemeenten en provincies toegang krijgen tot de benodigde capaciteit voor planvorming en vergunningverlening woningbouw.



Naast het toevoegen van personele capaciteit wordt ingezet op het meer toepassen van (bestaande en nieuwe) werkwijzen en methodieken ter versnelling van de woningbouw. Als eerste concrete stap van het programma Uitvoeringskracht gaat per 1 juli 2026 het Kenniscentrum Woningbouw (werktitel) operationeel. Het Kenniscentrum Woningbouw wordt uitgevoerd door de VNG, samen met Platform 31 en versterkt slagkracht van gemeenten door: het bundelen en daarmee beter beschikbaar maken van (bestaande) kennis over versnelling van woningbouw, en het ondersteunen van gemeenten bij het toepassen van (innovatieve) werkwijzen en methodieken binnen de ambtelijke organisatie en werkprocessen (bijvoorbeeld parallel plannen). Met dit programma wordt invulling gegeven aan de motie van het lid Wijen-Nass<sup>7</sup>, waarin de regering is gevraagd te zorgen voor een gerichte inzet van ambtenaren op de woningprojecten en vergunningverlening in de regio's, zodat deze processen sneller verlopen.

Daarnaast is op enkele specifieke locaties een doorbraakaanpak in gang gezet die dit kabinet wil doorzetten en verstevigen. De doorbraakaanpak is een initiatief van de NEPROM en Aedes om woningbouw op 24 kansrijke locaties te versnellen door met een andere samenwerkingsvorm knelpunten (zoals procedures en grondeigendom) direct weg te nemen. Samen met gemeenten, provincies, corporaties en marktpartijen wordt hiermee versnelling van de woningbouw bereikt. Op twee locaties is een doorbraak bereikt door de inzet van onafhankelijke bestuurlijke aanjagers die (bestuurlijke) impasses tussen overheden en tussen overheden en marktpartijen te doorbreken: Stougjeswijk en Haarlemmermeer-West. Gezamenlijk zijn deze twee locaties goed voor 9.580 woningen.

Momenteel lopen er onder andere trajecten bij de Binckhorst en Schieveste en zullen er snel vervolgstappen gezet worden bij onder andere Bleizo (5.000 woningen) in gemeente Lansingerland en gemeenten Nijmegen en Heumen op woningbouwlocatie Nijmegen Hatert. Op korte termijn hopen de betrokken partijen ook hier resultaten vast te leggen in een bestuurlijk akkoord en daarmee een doorbraak te bereiken.

### *Netcongestie*

Een van de grootste knelpunten, zeker in de regio Flevopolder, Gelderland, Utrecht (FGU-regio), is het tekort aan transportcapaciteit voor elektriciteit oftewel netcongestie. Op 12 februari dit jaar heeft TenneT een stevig signaal afgegeven dat het elektriciteitssysteem in de Flevopolder, Gelderland en Utrecht zijn grenzen heeft bereikt en dat zonder krachtige interventies en aanvullende maatregelen een volledige aansluitstop noodzakelijk is voor die regio's vanaf aankomende zomer. Dat zou betekenen dat voorlopig ook geen nieuwe of zwaardere aansluitingen kunnen worden gerealiseerd voor functies met maatschappelijke prioriteit zoals woningbouw. Parallel aan deze brief ontvangt u van de Staatssecretaris van Klimaat en Groene Groei een nadere toelichting op de voortgang aanpak netcongestie specifiek voor de FGU-regio, deze brief ontvangt uw Kamer op 21 april.

Onder leiding van de Staatssecretaris van KGG is een crisisaanpak opgericht met het Rijk, netbeheerders en regionale overheden met als doel een volledige aansluitstop te voorkomen en ervoor te zorgen dat aansluitingen van woningen en bedrijven met maatschappelijke prioriteit, zoveel mogelijk door kunnen gaan terwijl de netveiligheid geborgd blijft.

---

<sup>7</sup> Kamerstuk vergaderjaar 2025/26, 32 847, nr. 1250

Uitvoering van deze crisisaanpak staat centraal voor het onderdeel netcongestie in deze taskforce. Interventies en maatregelen, waarmee in de FGU-regio toch woningbouwprojecten mogelijk zijn, kunnen waar mogelijk landelijk opgeschaald worden. Om de piekbelasting van woningbouw te verminderen wordt ingezet op het normeren van netbewuste nieuwbouw en wordt gewerkt aan het inzetten van lokale opwek en opslag in woningbouwprojecten. Hiermee kunnen we zoveel mogelijk blijven doorbouwen ondanks de schaarste op het net. Verder is het belangrijk om bij de locatiekeuze van nieuwbouwprojecten rekening te houden met de beschikbare netcapaciteit. Ook met de genoemde maatregelen zal netcongestie een serieuze uitdaging blijven om de woningbouwopgave te realiseren. Versnelde uitbreiding van het net en verdere (tijdelijke) maatregelen om de beschikbare netcapaciteit beter te benutten blijven essentieel en hebben ook de volle aandacht vanuit de landelijke aanpak netcongestie. Naast de noodzakelijke netuitbreidingen blijven andere maatregelen nodig om door te kunnen bouwen.

### **3. Schrappen, versoepelen en vereenvoudigen**

Het vereenvoudigen van wet- en regelgeving is noodzakelijk om procedures te versnellen, kosten te verlagen, administratieve lasten terug te dringen en opgaven als netcongestie, woningbouw en defensie te versnellen. We schrappen regels die niet langer effectief zijn en beperken de stapeling van eisen. Daarnaast zetten we in op structurele vereenvoudiging via een jaarlijkse Vereenvoudigingswet. Ook op Europees niveau wordt gewerkt aan vereenvoudiging, waarbij Nederland actief inzet op het wegnemen van belemmeringen voor woningbouw. Voor de taskforce wordt een aanpak en een agenda met voorstellen tot vereenvoudiging gemaakt. Hierover berichten we uw Kamer voor de zomer.

Zo gaan we meer concreet (bouw)eisen en randvoorwaarden standaardiseren en harmoniseren, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving moderniseren op basis van Europese Richtlijnen en de kabinetsreactie STOER van oktober 2025 implementeren. De komende tijd ga ik gesprek met de Woonalliantie partners over het voorkomen van overbodige bouwkosten en het niet langer opleggen van bovenwettelijke eisen. Hierbij kijk ik ook naar het versnellen van beroepsprocedures, het verder vereenvoudigen van de Omgevingswet en andere wet- en regelgeving binnen het fysieke domein. De eerste bijdrage aan de Vereenvoudigingswet vanuit het fysieke domein is de Wijzigingswet Omgevingswet stelselaspecten (WOw), waarbij onder andere de experimenteerruimte wordt verbreed.

Op Europees niveau lopen meerdere initiatieven voor vereenvoudiging van wet- en regelgeving. De Europese Commissie publiceert daartoe voorstellen voor vereenvoudiging op uiteenlopende terreinen via zogeheten Omnibus pakketten, onder anderen gericht op milieu en volkshuisvesting. De komende maanden brengt de Europese Commissie in kaart wat lidstaten nodig hebben om de woningbouw te kunnen versnellen. Daarbij wordt onder anderen gekeken naar de (strategische) MER procedure, de Vogel- en Habitatrichtlijn, de houdbaarheidsdatum van onderzoeken. Dit bereiden we voor via de taskforce.

#### **Tot slot**

De woningbouwopgave is urgent en vraagt om regie, samenwerking en uitvoering. Ik neem die verantwoordelijkheid en stuur actief op resultaat. Woningzoekenden moeten snel perspectief krijgen. De woningbouwopgave overstijgt de beleidsterreinen. Dit vraagt om verenigde krachten binnen het kabinet en een gezamenlijke inzet met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Alleen zo zorgen we dat het woningtekort

wordt teruggedrongen en dat we dichterbij ons uiteindelijke doel komen: voor iedereen een betaalbare, duurzame en passende woonruimte, in een leefbare omgeving.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
E. Boekholt-O'Sullivan

## BIJLAGEN

| Volgnummer | Naam                                                   | Classificatie |
|------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| 1          | Afweegkader nationaal grootschalige woningbouwlocaties |               |
| 2          | Landelijke Aanpak Beter Benutten                       |               |