
Vergaderjaar 2025–2026

36 945 XXII

**Jaarverslag en Slotwet Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening 2025**

Nr. 1

**JAARVERSLAG VAN HET MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN
RUIMTELIJKE ORDENING**
Ontvangen 20 mei 2026

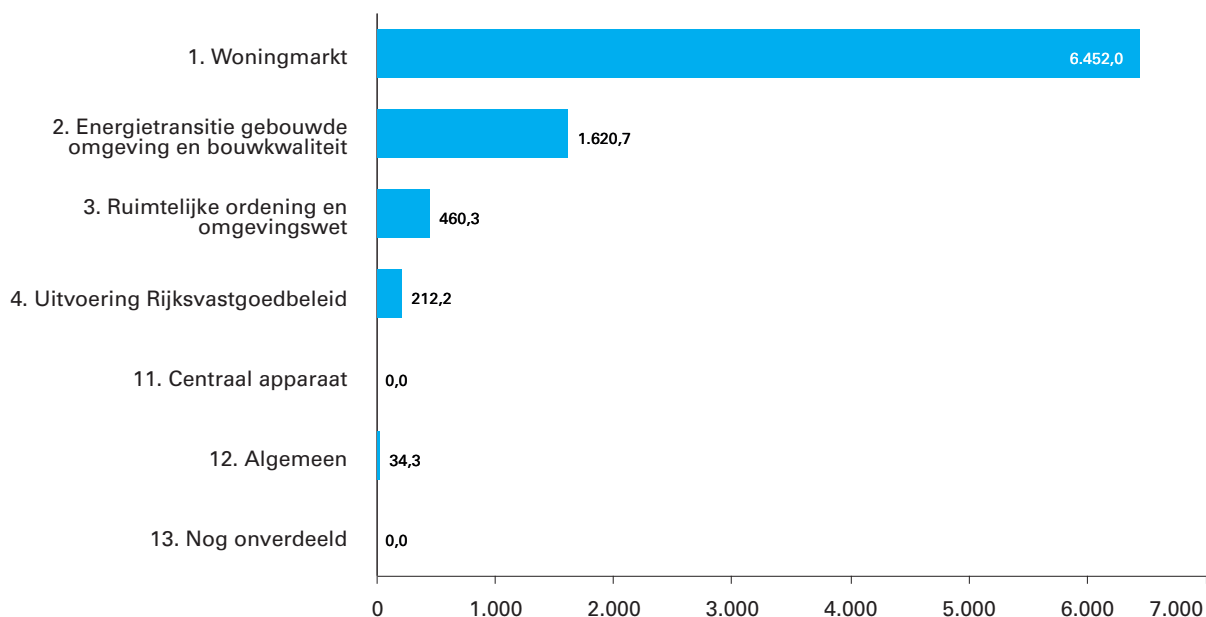
INHOUDSOPGAVE

Gerealiseerde uitgaven en ontvangsten	4
A. Algemeen	5
1. Aanbieding van het jaarverslag en verzoek tot dechargeverlening	5
Dechargeverlening door de Tweede Kamer	7
Dechargeverlening door de Eerste Kamer	8
2. Leeswijzer	9
B. Beleidsverslag	12
3. Beleidsprioriteiten	12
3.1 Meer regie op betaalbare en duurzame woningen voor iedereen	13
3.2 Meer regie op een evenwichtige en duurzame verdeling van ruimte	23
3.3 Realisatie periodieke rapportages / beleidsdoorlichtingen	29
3.5 Openbaarheidsparaagraaf	33
3.6 Onderuitputting	35
3.7 Brede welvaart	38
3.8 Focusonderwerp: Risico's voor de goede inning en besteding van belasting- en premiegeld	39
4. Beleidsartikelen	41
4.1 Artikel 1. Woningmarkt	41
4.2 Artikel 2. Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	52
4.3 Artikel 3. Ruimtelijke ordening en omgevingswet	62
4.4 Artikel 4. Uitvoering Rijksvastgoedbeleid	71
5. Niet-beleidsartikelen	78
5.1 Artikel 11. Centraal apparaat	78
5.2 Artikel 12. Algemeen	79
5.3 Artikel 13. Nog onverdeeld	80
6. Bedrijfsvoeringsparaagraaf	81
C. Jaarrekening	88
7. Departementale verantwoordingsstaat	88
8. Samenvattende verantwoordingsstaat agentschappen	89
9. Jaarverantwoording agentschap Rijksvastgoedbedrijf (RVB) per 31 december 2025	90
10. Jaarverantwoording agentschap Dienst van de Huurcommissie (DHC) per 31 december 2025	106
11. Saldibalans	115
12. WNT-verantwoording 2025 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening	122

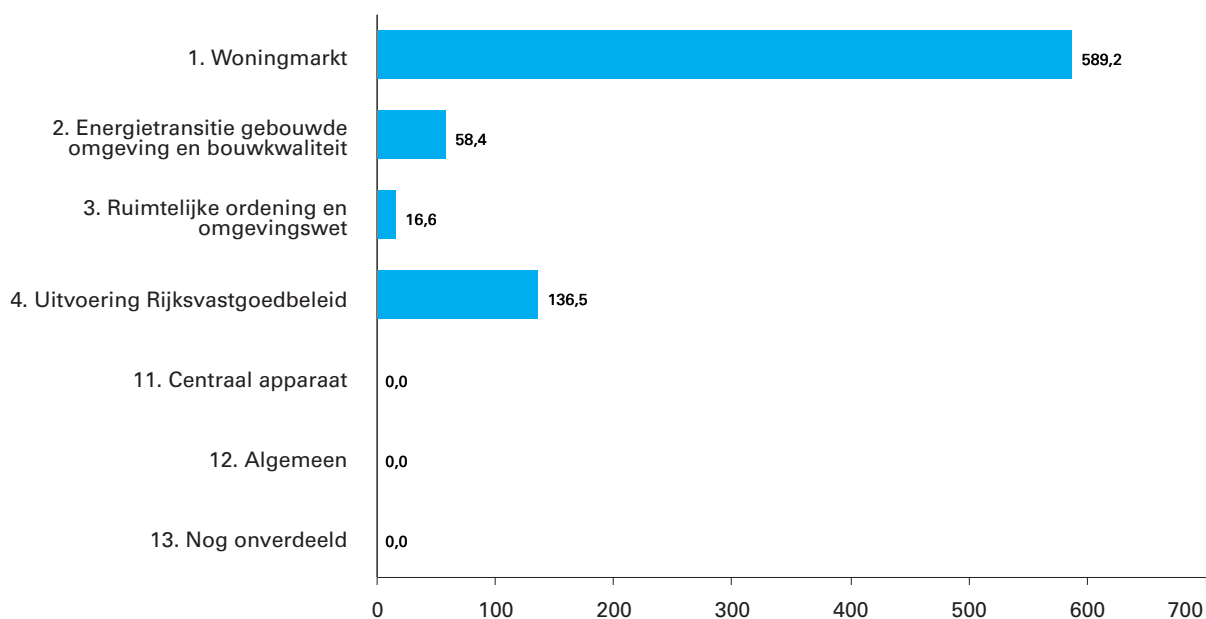
D.	Bijlagen	125
	Bijlage 1: Toezichtrelaties RWT's en ZBO's	125
	Bijlage 2: Afgerond evaluatie- en overig onderzoek	126
	Bijlage 3: Inhuur externen	129

GEREALISEERDE UITGAVEN EN ONTVANGSTEN

Figuur 1 Gerealiseerde uitgaven verdeeld over beleidsartikelen en niet-beleidsartikelen (x € 1 mln.). Totaal € 8.779.502.000



Figuur 2 Gerealiseerde ontvangsten verdeeld over beleidsartikelen en niet-beleidsartikelen (x € 1 mln.). Totaal € 800.690.000



A. ALGEMEEN

1. Aanbieding van het jaarverslag en verzoek tot dechargeverlening

AAN de voorzitters van de Eerste en de Tweede Kamer van de Staten-Generaal.

Hierbij bied ik het departementale jaarverslag van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) over het jaar 2025 aan.

Onder verwijzing naar de artikelen 2.37 en 2.40 van de Comptabiliteitswet 2016 verzoek ik de beide Kamers van de Staten-Generaal de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening decharge te verlenen over het in het jaar 2025 gevoerde financiële beheer.

Voor de oordeelsvorming van de Staten-Generaal over dit verzoek tot dechargeverlening stelt de Algemene Rekenkamer als externe controleur op grond van artikel 7.14 van de Comptabiliteitswet 2016 een rapport op. Dit rapport wordt op grond van artikel 7.15 van de Comptabiliteitswet 2016 door de Algemene Rekenkamer aan de Staten-Generaal aangeboden. Het rapport bevat de bevindingen en het oordeel van de Algemene Rekenkamer over:

- het gevoerde begrotingsbeheer, financieel beheer, materiële bedrijfsvoering en de daartoe bijgehouden administraties van het Rijk;
- de centrale administratie van de schatkist van het Rijk van het Ministerie van Financiën;
- de financiële verantwoordingsinformatie in de jaarverslagen;
- de totstandkoming van de niet-financiële verantwoordingsinformatie in de jaarverslagen;
- de financiële verantwoordingsinformatie in het Financieel jaarverslag van het Rijk.

Bij het besluit tot dechargeverlening worden verder de volgende, wettelijk voorgeschreven, stukken betrokken:

- het Financieel jaarverslag van het Rijk over 2025;
- het voorstel van de slotwet dat met het onderhavige jaarverslag samenhangt;
- het rapport van de Algemene Rekenkamer over het onderzoek van de centrale administratie van de schatkist van het Rijk en van het Financieel jaarverslag van het Rijk;
- de verklaring van goedkeuring van de Algemene Rekenkamer over de in het Financieel jaarverslag van het Rijk, over 2025 opgenomen rekening van uitgaven en ontvangsten over 2025, alsmede over de saldibalans over 2025 (de verklaring van goedkeuring, bedoeld in artikel 7.14, tweede lid, van de Comptabiliteitswet 2016).

Het besluit tot dechargeverlening kan niet worden genomen, voordat de betrokken slotwet is aangenomen en voordat de verklaring van goedkeuring van de Algemene Rekenkamer is ontvangen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

E. Boekholt-O'Sullivan

Dechargeverlening door de Tweede Kamer

Onder verwijzing naar [artikel 2.40](#) van de Comptabiliteitswet 2016 verklaart de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal dat de Tweede Kamer aan het hiervoor gedane verzoek tot dechargeverlening tegemoet is gekomen door een daartoe strekkend besluit, genomen in de vergadering van

De Voorzitter van de Tweede Kamer,

Handtekening:

Datum:

Op grond van [artikel 2.40](#), derde lid, van de Comptabiliteitswet 2016 wordt dit originele exemplaar van het onderhavige jaarverslag, na ondertekening van de hierboven opgenomen verklaring, ter behandeling doorgezonden aan de voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal.

Dechargeverlening door de Eerste Kamer

Onder verwijzing naar [artikel 2.40](#) van de Comptabiliteitswet 2016 verklaart de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal dat de Eerste Kamer aan het hiervoor gedane verzoek tot dechargeverlening tegemoet is gekomen door een daartoe strekkend besluit, genomen in de vergadering van

De Voorzitter van de Eerste Kamer,

Handtekening:

Datum:

Op grond van [artikel 2.40](#) van de Comptabiliteitswet 2016 wordt dit originele exemplaar van het onderhavige jaarverslag, na ondertekening van de hierboven opgenomen verklaring, doorgezonden aan de Minister van Financiën.

2. Leeswijzer

Voor u ligt het jaarverslag 2025 van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit betreft het eerste jaarverslag voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Het jaarverslag 2025 is als volgt opgebouwd:

- A. Een algemeen deel met de dechargeverlening;
- B. Het beleidsverslag met daarin de beleidsprioriteiten, de (niet-)beleidsartikelen en de bedrijfsvoeringsparagraaf;
- C. De jaarrekening met daarin de verantwoordingsstaat, de saldibalans en de WNT-verantwoording;
- D. De bijlagen.

Grondslagen voor de vastlegging en de waardering

De verslaggevingsregels en waarderingsgrondslagen die van toepassing zijn op de in dit jaarverslag opgenomen financiële overzichten zijn ontleend aan de Comptabiliteitswet 2016 en de daaruit voortvloeiende regelgeving, waaronder de Regeling rijksbegrotingsvoorschriften 2026 en de Regeling agentschappen 2024. Voor de departementale begrotingsadministratie wordt het verplichtingen-kasstelsel toegepast en voor de baten-lastenagentschappen het baten-lastenstelsel.

Groeiparagraaf

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is met ingang van het kabinet-Schoof verantwoordelijk voor het beleid van de artikelen 1, 2, 3 en 4 en van de onderdelen Regiodeals en het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Deze artikelen en onderdelen zijn per Ontwerpbegroting 2025 herverkaveld van de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (Kamerstukken II 2024/25, [36600 VII, nr. 1](#)). Voor de jaren 2021 tot en met 2024 worden de realisaties van deze jaren van deze artikelen en onderdelen nog gepresenteerd in het jaarverslag van BZK. Bij de artikelen 1, 2, 3 en 4 zijn extra tabellen opgenomen met de realisaties van de jaren 2021 tot en met 2024 van de oude tabellen 3, 4, 5 en 9 van BZK.

Focusonderwerp

De Tweede Kamer heeft voor de verantwoording over 2025 als focusonderwerp «risico's voor de goede inning en besteding van belasting- en premiegeld» gekozen. Er wordt in het beleidsverslag in gegaan op drie concrete, budgettair omvangrijke en/of strategisch belangrijke (beleids)programma's of overheidsactiviteiten. Deze risico's hebben te maken met beleid of de bedrijfsvoering.

Het beleidsverslag

Het beleidsverslag bestaat uit de beleidsprioriteiten, de (niet-)beleidsartikelen en de bedrijfsvoeringsparagraaf.

Beleidsprioriteiten

In de paragraaf «Beleidsprioriteiten» wordt verslag gedaan van de beleidsprioriteiten die zijn opgenomen in de begroting 2025. Daarnaast is een tabel opgenomen met daarin de realisatie van de periodieke rapportages/beleidsdoorlichtingen, een overzicht met risicoregelingen, de openbaarheidsparagraaf en budgettair overzicht met de totale onderuitputting.

Beleidsartikelen

In de paragraaf «Beleidsartikelen» wordt meer in detail ingegaan op de verantwoording over de verschillende onderwerpen. De paragraaf kent per beleidsartikel de volgende opzet:

- A. Algemene doelstelling;
- B. Rol en verantwoordelijkheid;
- C. Beleidsconclusies;
- D. Tabel budgettaire gevolgen van beleid;
- E. Toelichting op de financiële instrumenten.

De paragraaf «Niet-beleidsartikelen» kent een andere indeling, te weten:

- A. Tabel budgettaire gevolgen;
- B. Toelichting op de financiële instrumenten.

Algemene doelstelling en rol en verantwoordelijkheid

Conform de Rijksbegrotingsvoorschriften (RBV) 2026 zijn voor de onderdelen «Algemene doelstelling» en «Rol en verantwoordelijkheid» in de beleidsartikelen de teksten uit de vastgestelde begroting 2025 als basis gebruikt. Door de komst per juli 2024 van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn de rol en verantwoordelijkheden die bij deze minister horen in dit jaarverslag opgenomen conform de ontwerpbegroting 2025 van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Toelichting op de financiële instrumenten

In de toelichting op de financiële instrumenten wordt aangegeven voor welke activiteiten en doelen de financiële overdracht in het begrotingsjaar is aangewend. Verschillen tussen de budgettaire raming en de realisatie in het verslagjaar worden toegelicht, hierbij wordt indien van toepassing verwezen naar de eerste, september, en tweede suppletoire begrotingswetten of de slotwet.

De beleidsmatige verschillen en technische verschillen, die groter dan of gelijk zijn aan de ondergrens zoals deze in de RBV zijn opgenomen, worden toegelicht. In het kader van transparantie of anderszins kan het voorkomen dat verschillen beneden deze ondergrenzen ook worden toegelicht.

Tabel 1 Overzicht ondergrens beleidsmatige en technische verschillen conform RBV 2026 in € mln. (stand ontwerpbegroting 2025)

Artikel	Beleidsmatige mutaties (ondergrens in € miljoen)	Technische mutaties (ondergrens in € miljoen)
1. Woningmarkt	Verplichtingen/Uitgaven: 10 mln. Ontvangsten: 5 mln.	Verplichtingen/Uitgaven: 20 mln. Ontvangsten: 10 mln.
2. Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	Verplichtingen/Uitgaven: 10 mln. Ontvangsten: 5 mln.	Verplichtingen/Uitgaven: 20 mln. Ontvangsten: 10 mln.
3. Ruimtelijke ordening en omgevingswet	Verplichtingen/Uitgaven: 5 mln. Ontvangsten: 1 mln.	Verplichtingen/Uitgaven: 10 mln. Ontvangsten: 2 mln.
4. Uitvoering Rijksvastgoedbeleid	Verplichtingen/Uitgaven: 2 mln. Ontvangsten: 2 mln.	Verplichtingen/Uitgaven: 4 mln. Ontvangsten: 4 mln.
11. Centraal apparaat	Verplichtingen/Uitgaven: 1 mln. Ontvangsten: 1 mln.	Verplichtingen/Uitgaven: 2 mln. Ontvangsten: 2 mln.
12. Algemeen	Verplichtingen/Uitgaven: 1 mln. Ontvangsten: 1 mln.	Verplichtingen/Uitgaven: 2 mln. Ontvangsten: 2 mln.
13. Nog onverdeeld	Verplichtingen/Uitgaven: 1 mln. Ontvangsten: 1 mln.	Verplichtingen/Uitgaven: 2 mln. Ontvangsten: 2 mln.

Bedrijfsvoeringsparagraaf

In het jaarverslag Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2025 is een bedrijfsvoeringsparagraaf opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan over specifieke punten in de bedrijfsvoering.

De jaarrekening

Verantwoordingsstaten

In de jaarrekening treft u de departementale verantwoordingsstaat voor de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) evenals de samenvattende verantwoordingsstaat voor de baten-lastenagentschappen.

Jaarverantwoording agentschappen

De jaarrekening bevat tevens de jaarverantwoording van de verschillende baten-lastenagentschappen, te weten het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de Dienst van de Huurcommissie (DHC).

Saldibalans

De saldibalans en de bij dit onderdeel behorende financiële toelichting maken eveneens onderdeel uit van de jaarrekening.

WNT-verantwoording

De jaarrekening wordt afgesloten met de verantwoording [Wet Normering Topinkomens \(WNT\)](#).

De bijlagen

In dit jaarverslag zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- Toezichtsrelaties Zelfstandige Bestuursorganen (ZBO) en Rechtspersonen met een Wettelijke Taak (RWT);
- Afgerond evaluatie- en overig onderzoek;
- Inhuur externen.

B. BELEIDSVERSLAG

3. Beleidsprioriteiten

In 2025 is stevig ingezet op het versterken van de regie op de volkshuisvesting en het versnellen van de woningbouw. In nauwe samenwerking met medeoverheden, corporaties en marktpartijen zijn belangrijke stappen gezet om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen te verbeteren. Daarbij is gewerkt aan zowel grootschalige nieuwbouw als het beter benutten van de bestaande gebouwde omgeving, met als doel structureel toe te werken naar de realisatie van voldoende passende en betaalbare woningen.

Tegelijkertijd is voortgang geboekt in het wegnemen van belemmeringen die de woningbouw vertragen. Via versnellingstafels, financiële instrumenten en wetsvoorstellen is ingezet op het vergroten van uitvoeringskracht, het verbeteren van het investeringsklimaat en het versterken van de samenwerking tussen publieke en private partijen. Ook is aandacht besteed aan specifieke doelgroepen, zoals ouderen, aandachtsgroepen en kwetsbare huurders, en aan het verbeteren van de betaalbaarheid door onder meer vereenvoudiging van de huurtoeslag, gerichte fondsen en subsidies.

Naast de woningbouwopgave is in 2025 gewerkt aan een samenhangende langetermijnvisie op de ruimtelijke inrichting van Nederland. Met de ontwerp-Nota Ruimte zijn keuzes voorbereid voor een evenwichtige en duurzame verdeling van de schaarse ruimte, waarbij wonen, werken, mobiliteit, natuur en klimaatadaptatie integraal zijn afgewogen. Deze inzet vormt een belangrijke basis voor toekomstbestendig beleid en een leefbare en veerkrachtige fysieke leefomgeving.

3.1 Meer regie op betaalbare en duurzame woningen voor iedereen

Beschikbaarheid

Bouwen

Nieuwbouw van meer passende en betaalbare woningen

In de Woondeals is de woningbouwopgave tot en met 2030 opgenomen en daarbij is met de provincies, andere medeoverheden en betrokken corporaties een bruto plancapaciteit van 130% afgesproken. In 2025 is dit terug te zien in de planregistraties van provincies met uitzondering van Utrecht, Zuid-Holland en Zeeland. Deze drie provincies hebben wel een bruto plancapaciteit van meer dan 100%, maar halen nog niet de 130%.

De vergunningverlening neemt toe, maar de realisatie van de woningbouw heeft nog te maken met vertragende omstandigheden, onder andere uit het verleden. In de maanden oktober 2024 tot en met september 2025 zijn er voor 104.000 woningen bouwvergunningen verstrekt. Vanaf begin 2024 was er een flinke stijging in het aantal maandelijkse bouwvergunningen. In de eerste zes maanden van 2025 was er een daling waarneembaar. Inmiddels stijgen de vergunningen weer en is het aantal vergunningen dat over een periode van 12 maanden is verleend vanaf juli 2024 structureel boven de 100.000 bouwvergunningen, mede dankzij de inzet van alle partners en de gemeenten in het bijzonder.

In Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland worden nog niet voldoende woningen gerealiseerd om aan de opgave te voldoen. Er zijn in deze provincies in 2025 nog onvoldoende plannen geconcretiseerd om de opgave te kunnen realiseren (onvoldoende vastgestelde omgevingsplannen). Daarnaast nemen deze drie provincies maatregelen om versnelling mogelijk te maken. Groningen, Fryslân, Drenthe, Overijssel, Zeeland, Noord-Brabant en Limburg realiseren voldoende om aan de woondealopgave te voldoen met meer dan 35% gerealiseerde woningen tot en met 2025.

Om de realisatie van woningbouw te versnellen wordt in alle provincies gewerkt met versnellingstafels waar marktpartijen, corporaties en overheden actief werken aan gezamenlijk inzicht in de stand van zaken van de opgave en aan het oplossen van knelpunten bij de woningbouwprojecten. Er is in 2025 onder meer op basis van de afspraken in de Woontop van 2024 gewerkt aan het inregelen van de Publiek Privaat Monitor (PPM). Met een PPM hebben de betrokken partijen aan de versnellingstafel meer inzicht in de stand van zaken van de realisatie van de opgave per project. Zo wordt duidelijker welke projecten extra aandacht en inzet nodig hebben. De Landelijke Versnellingstafel heeft daarnaast in 2025 gewerkt aan kennisdeling voor de voorzitters en secretarissen van de regionale versnellingstafels.

Op verschillende grootschalige woningbouwlocaties is de bouw in 2025 gestart. Volgens informatie vanuit de grootschalige gemeenten is er voor zo'n 25.000 woningen de bouw gestart en zijn zo'n 12.500 woningen binnen de nationaal grootschalige woningbouwlocaties opgeleverd in 2025. Uit een longlist en conform het regeerakkoord van het kabinet-Schoof zijn in de Bestuurlijk Overleggen Leefomgeving van juni 2025¹ aanvullend

¹ 34682, nr. 228

vier nationaal grootschalige woningbouwlocaties aangewezen (Alkmaar, Apeldoorn, Hengelo/Enschede en Helmond). Deze vier nationaal grootschalige woningbouwlocaties zijn geborgd in de ontwerp-Nota Ruimte.²

Met de gemeenten die een nationaal grootschalige woningbouwlocatie hebben, zijn nieuwe afspraken gemaakt over de verdeling van nieuw gebiedsbudget en grootschalige Woningbouw- en Mobiliteitsmiddelen (uit het Mobiliteitsfonds van het ministerie van IenW).³ Hiertoe is de Tijdelijke regeling gebiedsbudget gewijzigd.⁴ Het nieuwe gebiedsbudget draagt bij aan de realisatie van circa 128.000 woningen tot 2035 in de nationale grootschalige woningbouwgebieden. In totaal kunnen er circa 400.000 woningen binnen de nationaal grootschalige woningbouwlocaties worden gerealiseerd (tot 2035). Voor deze locaties wordt er rijksregie gevoerd en wordt er aan kennisdeling gedaan middels een community of practice.

Naast de nationaal grootschalige woningbouwlocaties met een minimale omvang van 3.500 woningen binnen één samenhangende locatie zijn in 2025 in de ontwerp-Nota Ruimte ook 127 regionaal grootschalige woningbouwlocaties benoemd. Deze locaties zijn geselecteerd om aan de regionale woningbouwbehoefte (minimaal 400-2000 woningen per locaties) tegemoet te komen. Het Rijk wil met deze locaties woningbouwplannen van gemeenten ondersteunen en stimuleren, onder andere door deze locaties zo zichtbaar te maken.

In het tweede kwartaal van 2025 zijn 24 doorbraaklocaties benoemd.⁵ Per doorbraaklocatie wordt gewerkt aan het opstellen van een maatwerk-aanpak. In 2025 is de eerste doorbraak bereikt in Hoeksche Waard (Stougiejswijk). In 2026 zullen meer doorbraken volgen.

Het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting wijzigt de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet waardoor het Rijk, de provincies en de gemeenten verschillende instrumenten krijgen om samen de regie op de volkshuisvesting te herstellen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het woningtekort en een evenwichtiger woningvoorraad. Met het voorstel komt er regie vanuit de overheid op aantallen woningen en locaties, op betaalbare woningen en een evenredige verdeling daarvan, en om het verstevigen van lokale woningbouwprestatieafspraken. Om vertraging door lange beroepsprocedures te beperken bevat het voorstel maatregelen om doorlooptijden van beroepsprocedures te verkorten.

Op 3 juli 2025 is het voorstel Wet versterking regie volkshuisvesting door de Tweede Kamer aangenomen. Met een novelle wordt dit wetsvoorstel op drie onderdelen aangepast in verband met de juridische houdbaarheid en praktische uitvoerbaarheid en doeltreffendheid van deze onderdelen. In december 2025 is de novelle bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting⁶ naar de Tweede Kamer verzonden. Ook het ontwerpbesluit ter uitwerking van de wet is voorgelegd aan de Tweede en Eerste Kamer. Daarmee is spoedige behandeling mogelijk, zodat de wet en de onderlig-

² 29435, nr. 269

³ 32847, nr. 1389

⁴ Stcrt. 2025, 39867

⁵ 32847, nr. 1350

⁶ 36881, nr. 1

gende regelgeving zo snel mogelijk in werking kunnen treden. Streven is inwerkingtreding per 1 juli 2026. De wet is een belangrijk instrument om de woningnood aan te pakken.

In 2025 zijn verschillende regelingen getroffen om de woningbouw financieel te ondersteunen, onder andere de Woningbouwimpuls (Wbi), de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE), en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Op grond van deze regelingen zijn in 2025 middelen uitgekeerd aan gemeenten om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Hiermee wordt bijgedragen aan de bouw van ruim 16.500 woningen in heel Nederland. De regeling Realisatiestimulans is op 10 november 2025 gepubliceerd in de Staatscourant.⁷ De Realisatiestimulans gaat in 2026 van start. Het doel is het met beperkte bestuurlijke lasten financieel ondersteunen van gemeenten in heel Nederland bij het realiseren van betaalbare woningen. Gemeenten kunnen vanaf 2026 een bijdrage van € 7.000 excl. btw ontvangen voor iedere betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025–2029.

Beter benutten van de bestaande gebouwen en verbeteren van de leefbaarheid

Elke kans om een woning of woonruimte te realiseren moet worden benut. Dat betekent dat, naast nieuwbouw, ook bestaande gebouwen en de directe omgeving beter moeten worden benut én innovatieve werkwijzen in de bouw moeten worden gestimuleerd. Beide aanpakken zijn onmisbaar om 100.000 woningen per jaar te kunnen realiseren en worden in volle vaart voortgezet. Daarom is in 2025 gewerkt aan de contouren van een landelijke aanpak Beter Benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving en aan de uitvoering van het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw. Er zijn concrete stappen gezet op industrieel bouwen en innovatie, bijvoorbeeld het inrichten van industriële bouwstromen om de opgaven uit de woondeals versneld te realiseren en het opzetten van «fast lanes» voor vergunningverlening van woningen met een typegoedkeuring

Voor mantelzorg- en familiewoningen is in 2025 een novelle aangepast ontwerpbesluit bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting voorgelegd aan de Tweede Kamer. Daarmee wordt het mogelijk om binnen voorwaarden mantelzorg- en familiewoningen vergunningsvrij te plaatsen op het achtererf.

In 2025 is gewerkt aan de opschaling van Beter Benutten door middel van een transitie van een projectmatige naar een gebiedsgerichte aanpak. Dit betekent dat woningbouwprojecten niet altijd als apart gebouw of locatie worden aangepakt, maar dat er per gebied integraal in kaart wordt gebracht en wordt beoordeeld welke typen beter benutten en welke innovaties in dat gebied mogelijk zijn, en dat deze mogelijkheden worden gerealiseerd. Concreet zijn potentiescans in ontwikkeling.

Ook is er gestart met de wijziging van de Leegstandwet om gemeenten meer slagkracht te kunnen geven om leegstand aan te pakken. Het wetsvoorstel Wet aanpak leegstand is in 2025 in consultatie gebracht en afgerond.

⁷ [Stcrt. 2025, 37830](#)

Sneller het tekort aanpakken door minder belemmeringen en meer realisatie

Volgens de Nationale Rapportage randvoorwaarden van het Interprovinciaal Overleg (IPO) zijn ambtelijke capaciteit, stikstof, netcongestie en onrendabele toppen de woningbouwvoorwaarden waarbij het vaakst knelpunten worden ervaren voor de realisatie van woningen. Daarnaast worden mobiliteit, rechterlijke procedures, spuitzonering, investeringscapaciteit en parkeren in het rapport genoemd. Aan de versnellingstafels is in 2025 opnieuw samengewerkt aan oplossingen voor specifieke projecten. Daarnaast wordt vanuit alle overheden, corporaties en marktpartijen gewerkt aan structurele oplossingen.

Vanuit het Rijk gebeurt dat onder meer met het vervolg op de adviezen die voor STOER zijn uitgebracht. Met STOER zijn substantiële stappen gezet om overbodige en tegenstrijdige regels te schrappen en op die wijze de woningbouw te versnellen, bijvoorbeeld met het versoepelen van de bouwtechnische eisen. Deze worden in het voorjaar van 2026 aan de Kamer voorgelegd.

Tijdens het Bestuurlijk Overleg Woontop 2025⁸ zijn samen met de Woontop-partners de concrete resultaten die in een jaar na de Woontop zijn geboekt gemarkeerd. Door alle partijen is onderstreept dat de woningbouwopgave in Nederland alleen succesvol kan worden aangepakt als alle betrokken partijen gezamenlijk optrekken, elkaar weten te vinden en elkaar aanspreken waar nodig. Alle partijen zien de toegevoegde waarde van de samenwerking tussen overheid, markt en corporaties en houden vast aan de gemaakte afspraken. Het vervolgen van de ingeslagen weg is essentieel voor de woningbouw. Door de uitvoering van de 20 Woontopafspraken zijn in één jaar tijd stappen gezet in het versnellen van de woningbouw. Onderstaand een aantal concrete resultaten die we gezamenlijk bereikt hebben.

Er zijn in 2025 middelen ingezet voor het gebiedsbudget (waar € 877 mln. voor beschikbaar is binnen de woningbouwmiddelen) en bereikbaarheid (€ 1,2 mld. via het Mobiliteitsfonds van IenW) voor de nationale grootschalige woningbouwgebieden. Circa € 1,3 mld. wordt ingezet voor voorstellen gericht op woningbouw op de korte termijn. Bovenstaande investeringen dragen bij aan de realisatie van ongeveer 273.000 woningen in de komende jaren, waarvan ongeveer nog eens 128.000 woningen tot 2035 in de 21 nationale grootschalige woningbouwgebieden.

SEO Economisch Onderzoek heeft in opdracht van de ministeries van VRO en Financiën en met medewerking van de sector een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar het [investeringsklimaat voor middenhuurwoningen](#). Verder is het voor wooncoöperaties een groot struikelblok om de financiering rond te krijgen. In oktober 2025 is € 60,6 mln. toegekend aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) om het Fonds Coöperatief Wonen te starten. Dit fonds moet ervoor zorgen dat coöperatieven de financiering wel rond kunnen krijgen. Daarmee zetten we een belangrijke stap om coöperatieve initiatieven sneller van de grond te krijgen. Om initiatieven te helpen om de weg te vinden naar het fonds heeft online platform Crowdbuilding subsidie ontvangen voor het opzetten van een financieringsloket.

⁸ 32847, nr. 1395

Corporaties en specifieke doelgroepen

Met de woondealregio's en provincies is er in 2025 een [stappenplan](#) uitgewerkt om de opgave voor ouderenhuisvesting door te vertalen naar programmering en concrete locaties. Ook zijn de stimuleringsregelingen ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO, VRO) en zorggeschikte woningen (VWS) opnieuw opengesteld. Voor de SOO was € 23 mln. beschikbaar en er is voor € 37 mln. aan aanvragen gedaan. De aanvragen die buiten het subsidieplafond vielen zijn niet gehonoreerd. Wel wordt er verkend of de regeling in de toekomst opnieuw opengesteld gaat worden.

De opgave ouderenhuisvesting is in de conceptregeling nader uitgewerkt en toegelicht onder het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Hiernaast stimuleert dit wetsvoorstel gemeenten om in het volkshuisvestingsprogramma op te nemen wat de inzet is op doorstroming. Dit is onderdeel van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Verder is in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen dat gemeenten en corporaties zich moeten inspannen om de doorstroming en het passend wonen van ouderen te bevorderen. Via het WoON 2024⁹ en de [Staat van de Volkshuisvesting 2025](#) kwam data beschikbaar over de woonwensen en het verhuisgedrag van ouderen. Middels het convenant Ouderen & Toekomstbestendig Wonen wordt gewerkt aan betere informatievoorziening voor ouderen over hun woon- en financieringsmogelijkheden en aan het verbeteren van hypotheekfinancieringsmogelijkheden voor ouderen.

De Richtlijn Tijdelijke Bescherming waaronder de Oekraïense ontheemden in Nederland verblijven is met een jaar verlengd tot maart 2027. De ontheemden zijn via diverse maatregelen aangespoord om ook zelfstandig naar huisvesting op zoek te gaan. De Verzamelbrief opvang Oekraïne¹⁰ schetst het langetermijnbeleid ten aanzien van de ontheemden. Hierbij horen een tijdelijke reguliere verblijfsvergunning en de afbouw van enkele speciale voorzieningen voor ontheemden.

Ook is het ontwerpbesluit voor het moderniseren van projectsteun in consultatie gegaan. Met dit besluit wordt fiscaal vriendelijke onderlinge projectsteun tussen corporaties mogelijk. En bij collectieve projectsteun kunnen de benodigde financiële middelen met dit voorstel in de eigen regio opgehaald worden.

De wetswijziging die belemmeringen binnen de hospitaverhuur moet wegnemen is in de zomer van 2025 in consultatie geweest. Het wetsvoorstel regelt onder andere dat de hospita de huurovereenkomst met de huurder kan opzeggen bij verkoop van de woning. Ook worden bij hospitaverhuur de mogelijkheid van een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal vijf jaar en een bezwaarmogelijkheid in de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging geïntroduceerd. Daarnaast zijn in 2025 professionals bij gemeenten, woningcorporaties en andere verhuurders actief geïnformeerd over hoe zij hospitaverhuur kunnen stimuleren. Verder worden middels een subsidie bemiddelingsorganisaties voor hospitaverhuur gestimuleerd.

Het wetsvoorstel dat voorstelt om gemeenten te verbieden om statushouders voorrang te geven op een sociale huurwoning op grond van hun verblijfsvergunning is naar de Tweede Kamer gestuurd.¹¹ Daarnaast zijn gemeenten ondersteund bij het invullen van de geldende taakstelling.

⁹ [32847, nr. 1321](#)

¹⁰ [19637, nr. 3497](#)

¹¹ [36831, nr. 4](#)

Dit is gedaan door het stimuleren van de bouw van extra tijdelijke woonvormen, door een aanpak op het stimuleren van woningdelen en door het beschikbaar stellen van subsidies, zoals de Regeling Grote Gezinnen.

Er zijn per Kamerbrief¹² maatregelen aangekondigd om de huurbescherming en huurprijsbescherming van arbeidsmigranten te verbeteren. De aangekondigde wijziging is om huurcontracten ‘naar aard van korte duur’ te normeren naar maximaal dertig nachten en een tijdelijk huurcontract te introduceren voor arbeidsmigranten.

Betaalbaarheid

In 2025 is er gewerkt aan de betaalbaarheid van het wonen, met bijzondere aandacht voor lagere inkomens, middeninkomens en koopstarters.

Zo is in de eerste tranche van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) voor ruim € 11 mln. aan aanvragen ingediend, betrekking hebbend op 281 woningen. Van deze aanvragen is € 8,3 mln. voorlopig toegewezen. De eerste tranche laat daarmee zien dat er belangstelling is vanuit de markt in de opstartfase van het fonds. In de loop van 2025 en 2026 start de bouw van deze woningen.¹³ Middels het amendement-Grinwis-De Groot¹⁴ is het fondsvermogen aangevuld met € 30 mln. Hiermee komt het fondsvermogen van het NFBK uit op € 100 mln. Hiermee worden nieuwbouwwoningen betaalbaarder voor koopstarters met een middeninkomen.

De huurtoeslag is in 2025 vereenvoudigd, de randvoorwaarden zijn verbeterd en huishoudens kunnen (afhankelijk van hun situatie) aanspraak maken op een hoger toeslagbedrag. Om de regeling eenvoudiger te maken is bijvoorbeeld het aantal huishoudtypes verminderd. Daarnaast krijgen meerpersoonshuishoudens vanaf 2025 net als de andere huishoudtypes 40% vergoeding over het huurdeel boven de aftoppingsgrens. Verder wordt de inkomensafhankelijke afbouw eenvoudiger en minder steil. Ook is de leeftijdsgrens voor het verkrijgen van volledig recht op huurtoeslag verlaagd van 23 naar 21 jaar. En per 2026 zal de eigen bijdrage verlaagd worden met € 11,58 per maand.

Ook is het voorstel om een huurregister te ontwikkelen uitgewerkt, deze gaat begin 2026 in consultatie. Met dit instrument worden zowel huurbescherming als de uitvoering van overheidsbeleid in de huursector versterkt.

En in het tweede kwartaal van 2025 is een start gemaakt om de Nederlandse Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte aan te passen aan de Europese verordening kortetermijnverhuur en zijn de voorbereidingen gestart voor de bouw van een bijpassend datadeelsysteem.

De Wet modernisering servicekosten is door beide Kamers aangenomen. De gemoderniseerde wet- en regelgeving met betrekking tot servicekosten treedt op 1 juli 2026 in werking. Deze wet regelt dat servicekosten beter worden gedefinieerd.

De verkenning naar de kostendelersnorm in de socialezekerheidswetten in relatie tot woningdelen is gestart. In oktober 2025 heeft de minister van SZW, mede namens de minister van VRO, een Kamerbrief¹⁵ verstuurd ter

¹² 29861, nr. 171

¹³ 32847, nr. 1381

¹⁴ 36600 XXII, nr. 16

¹⁵ 32043, nr. 689

aanbieding van de maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) naar het partnerbegrip in de AOW in relatie tot wonen en zorg, en de impactanalyse naar het objectief partnerbegrip in de AOW.

In 2025 is er gewerkt aan het versimpelen van procedures bij de Huurcommissie en het versterken van de uitvoering door de Huurcommissie. De financiering van de Huurcommissie is middels de eerste suppletoire begroting 2025¹⁶ toekomstbestendig gemaakt. Hierdoor beschikt de Huurcommissie ook in de toekomst over voldoende capaciteit. Ook is het Wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie¹⁷ ingediend bij de Tweede Kamer. Met dit wetsvoorstel worden procedures versimpeld en wordt de dienstverlening aan huurders en verhuurders versterkt.

Tabel 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen				
Doel	Kernindicator	JV 2023	JV 2024	JV 2025
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen (nieuwbouw en overige toevoegingen)	90.200 (2022)	88.200 (2023)	82.400 (2024)
Voldoende bruto plancapaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouwopgave in de woondeals*	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle woondeals	129%	126%	127%
Bouw van 300.000 woningen door corporaties	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties	13.100 (2022)	14.300 (2023)	19.242 (2024)
Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten.	Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad (toegroeien naar 30%)	26,1% (2021)	25,9% (2022)	27,2% (2025)
Bouwen voor passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw	14,9% (2021)*	15,5% (2022)	14,9% (2023)
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	4,71% (2022)	4,50% (2023)	4,5% (2024)
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	8,2% (235.000) (2021)*	8,0% (231.000) (2022)	5,6% (162.000) (2023)
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	5.207.000 (2021)*	5.204.600 (2022)	4.652.000 (2023)
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en Vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focusgebieden met Leefbaarheid zwak of lager	54% (2020)	52% (2022)	54,7% (2024)
Verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden	Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer	5% (2020)	6% (2022)	8,2% (2024)

*Cijfers zijn berekend op basis van de CBS Woonbase, waardoor ze iets afwijken van de vorige versies van de Staat van de Volkshuisvesting.

Kwaliteit

In 2025 is onverminderd ingezet op het toekomstbestendig maken en verduurzamen van woningen en gebouwen. Dit draagt bij aan het behalen van klimaat- en energiedoelen, maar vooral ook aan beter woon- en werkcomfort en meer grip op de energierekening. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor betaalbaarheid en uitvoerbaarheid, zodat de energietransitie voor iedereen toegankelijk blijft. Huishoudens en vastgoedeigenaren hebben de afgelopen jaren grote stappen gezet in energiebesparing en verduurzaming. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke daling van het gasverbruik in de gebouwde omgeving. Daar is in 2025 vorm aan gegeven met een breed en intensief benut pakket van subsidies en leningen voor isolatie en voor duurzame installaties. Tegelijkertijd maken geopolitieke ontwikkelingen de noodzaak van verdere verduurzaming en dus vermindering van de afhankelijkheid van aardgas duidelijk. We ondersteunen deze beweging door belemmeringen weg te nemen en passende randvoorwaarden te creëren.

¹⁶ 36725 XXII, nr. 2

¹⁷ 36791, nr. 2

Financiële ondersteuning speelt daarbij een belangrijke rol. Via gemeenten zijn huishoudens met energiearmoede extra geholpen. Deze ondersteuning is verstrekt via lokale energiehulpinitiatieven en gerichte inzet op kwetsbare huishoudens. In 2025 werden via het Nationaal Warmtefonds opnieuw meer leningen verstrekt dan in eerdere jaren, mede dankzij de 0%-lening voor lagere inkomens. Daarnaast zijn er subsidies voor isolatie en warmtepompen beschikbaar. In 2025 is de derde en laatste tranche van het Nationaal Isolatieprogramma¹⁸ opengesteld, waarmee gemeenten hun inwoners gericht kunnen ondersteunen. Ter versterking van de uitvoering ontvingen alle regio's in 2025 extra middelen voor de lokale isolatieaanpak.¹⁹

De provincie Groningen en de drie Drentse gemeenten Noordenveld, Aa en Hunze en Tynaarlo ontvangen bovenop de landelijke subsidies nog € 1,65 mld. extra voor isolatie- en ventilatieaanpak als onderdeel van Nij Begun, het maatregelenpakket voor eerherstel en compensatie voor de aardbevingsschade. Het doel is uiterlijk in 2035 de 100.000 corporatiewoningen en 90% van de woningen in particulier bezit te verduurzamen naar de isolatiestandaard voor woningen. Hiermee zullen de woningen klaar zijn om van het aardgas af te gaan.

In 2025 is verdere voortgang geboekt met de VvE-Versnellingsagenda om onderhoud en verduurzaming bij verenigingen van eigenaars te versnellen. De inzet richt zich op het vereenvoudigen van besluitvorming, het verbeteren van financiële ondersteuning en het versterken van informatievoorziening en ontzorging. Zo is ingezet op het toegankelijker maken van subsidies en leningen voor VvE's, die hier ook in toenemende mate gebruik van maken. Daarnaast wordt gewerkt aan wetgeving om besluiten over onderhoud en verduurzaming met een gewone meerderheid mogelijk te maken.

Ook voor huurders worden concrete stappen gezet. Voor huurwoningen met een energielabel E, F of G worden minimale energieprestatie-eisen opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. In 2025 is de internetconsulatie gestart. Eigenaren dienen deze woningen uiterlijk in 2029 te verbeteren naar minimaal label D. Dit leidt tot lagere energielasten, meer wooncomfort en toekomstbestendige huurwoningen. In 2025 is daarnaast extra budget vrijgemaakt om het aardgasvrij maken van huurwoningen via warmtenetten te ondersteunen via de Subsidieregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH).²⁰

In 2025 is de publiekscampagne voor woningeigenaren 'Wie isoleert, profiteert' voortgezet. De campagne bestond uit drie onderdelen: informatie over ondersteuning via gemeentelijke energieloketten, financieringsmogelijkheden voor isolatie en het belang van ventileren bij isolatiemaatregelen. In 2026 wordt de campagne voortgezet, aangevuld met gerichte deelcampagnes onder het overkoepelende thema 'Maak je huis toekomstklaar, zorg voor een gezond woon- en leefklimaat'.

Voor maatschappelijk vastgoed ondersteunt het Rijk eigenaren via de subsidieregeling DUMAVA en door het beschikbaar maken van toegankelijke leningen met gunstige voorwaarden. In 2025 is hiervoor extra financiering beschikbaar gesteld via regionale en landelijke fondsen, zodat

¹⁸ [Stcrt. 2025, 8875](#)

¹⁹ [Stcrt. 2025, 36834](#)

²⁰ [Stcrt. 2025, 39515](#)

ook eigenaren met beperkte investeringsruimte kunnen verduurzamen.²¹ Hiermee worden scholen, sportaccommodaties, culturele instellingen en zorggebouwen geholpen bij het verduurzamen van hun vastgoed. Parallel hieraan wordt gewerkt aan schaalbare en integrale aanpakken via de Verduurzamingsaanpak Maatschappelijk Vastgoed.

Op wijkniveau krijgen gemeenten meer regie in de warmtetransitie. Met de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie stellen gemeenten warmteprogramma's op waarin zij aangeven hoe en wanneer wijken overstappen op duurzame alternatieven voor aardgas. Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) ondersteunt gemeenten bij het opstellen van het warmteprogramma. Vanaf januari 2025 biedt het NPLW hiervoor een gericht ondersteuningsaanbod op 13 locaties. De termijn waarop gemeenten deze programma's uiterlijk vaststellen is in 2025 aangepast naar eind 2027 met het oog op zorgvuldige besluitvorming en betrokkenheid van bewoners.

Naast verduurzaming blijft de kwaliteit en instandhouding van de woningvoorraad een belangrijk aandachtspunt. De funderingsproblematiek neemt toe door veroudering van gebouwen, bodemdaling en klimaatverandering. In 2025 is gewerkt aan de opschaling van een nationale aanpak funderingsproblematiek, gericht op betere informatievoorziening, kennisontwikkeling en ondersteuning van woningeigenaren.²² Onder andere voor huishoudens die geen toegang hebben tot reguliere financiering is het Fonds Duurzaam Funderingsherstel landelijk opengesteld. Daarnaast wordt in koplopergemeenten gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak, zodat opgedane kennis breder toepasbaar wordt.

In 2025 is ten aanzien van klimaatadaptatie de Hitte Aanpak 2025²³ gelanceerd, waarbij in de communicatie focus ligt op isoleren, ventileren en zonweren. Ook is gestart met een onderzoek naar het opnemen van zonwering in bestaande financiële regelingen en het ontwikkelen van een meetmethode (NEN) voor hitte in bestaande bouw. Daarnaast is gestart met een traject gericht op landelijke uniforme kaders voor wateroverlast en bodemdaling bij nieuwbouw als uitwerking van de Landelijke Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (onderdeel van afspraak 10b van de Woontop 2024). Ook zijn als onderdeel van de herijking van de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS'26) de opgaven voor hitte, nieuwbouw, bestaande gebouwde omgeving en werklocaties uitgewerkt.

Om de twintig gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) te ondersteunen bij het verbeteren van de leefbaarheid, is ruim € 400 mln. vanuit verschillende departementen via de SPUK Kansrijke Wijk 2026-2028 toegekend. Bewoners in deze gebieden hebben vaak te maken met meerdere uitdagingen op het gebied van wonen, werk, onderwijs, gezondheid en veiligheid. Vanuit de SPUK Kansrijke Wijk kunnen de NPLV-gebieden de middelen integraal inzetten voor een samenhangende aanpak op meerdere leefdomeinen. Verder zijn met de NPLV-gebieden afspraken gemaakt over de uitwerking van de Woontop. Afgesproken is om tussen 2025 en 2029 in deze NPLV-gebieden 50.000 woningen en ruimtelijke en maatschappelijke voorzieningen te verbeteren en te bouwen.²⁴

²¹ 32847, nr. 1401

²² 28325, nr. 298

²³ 32793, nr. 829

²⁴ 32847, nr. 1374

Op aanvraag van steden hebben we met de VNG, de VBWTN en een aantal steden gewerkt aan de totstandkoming van een landelijke opleiding woontoezicht voor gemeentelijke toezichthouders en handhavers. Alle opleiders werken vanaf nu met de vastgestelde eindtermen.

Ten slotte werkt het kabinet samen met de bouwsector aan het verminderen van de milieu-impact en grondstoffenvraag. Met het sluiten van het Bouwmaterialenakkoord²⁵ zijn afspraken gemaakt over circulair gebruik van materialen, het vergroten van de beschikbaarheid van secundaire grondstoffen en het verminderen van afhankelijkheden van buitenlandse grondstoffen. Hiermee wordt gebouwd aan een duurzame, concurrerende en toekomstbestendige bouwconomie.

Tabel 3 Kwaliteit van woningen				
Doel	Kernindicator	JV 2023	JV 2024	JV 2025
Verminderen CO ₂ -uitstoot door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	CO ₂ -uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)	22,0 Mton (2022)	18,6 Mton (2023)	19,2 Mton (2024)
Verlagen van het gasgebruik	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)	267 PJ (2022)	218 PJ (2023)	235 PJ (2024)
Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfasen slechte labels (E, F, G)	Aantal woningen met slechte labels (E, F of G)	17,6% (1-1-2023)	16,7% (1-1-2024)	15,0% (1-1-2025)
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	8,7% (2022)	10,0% (2023)	11,2% (2024)

Bron: Staat van de Volkshuisvesting 2025

Volkshuisvesting en ruimtelijk beleid Caribisch Nederland

In Caribisch Nederland zijn in 2025 op elk eiland voorbereidende werkzaamheden verricht voor de bouw van betaalbare woningen, zoals het bouwrijp maken van bouwpercelen, het doorlopen van het vergunningsverleningsproces en het financieel mogelijk maken van de bouw. Op elk eiland is daarnaast de verhuurderssubsidie (VHS) verstrekt. Op Bonaire is de pilot Bijdrage Particuliere Verhuur (BPV) gecontinueerd; op St. Eustatius en Saba is verder gewerkt aan de voorbereidingen om een vorm van huurlastenverlichting in de particuliere huursector te kunnen starten in 2026. Verder is de Woningwet BES via internetconsultatie aan belanghebbenden en geïnteresseerden voorgelegd, het streven is deze wet in 2026 naar het parlement voor behandeling te sturen. Tot slot hebben we financieel bijgedragen aan de uitvoerende capaciteit op Bonaire, St. Eustatius en Saba.

Het afgelopen jaar is er gewerkt aan het opstellen van 'fysieke agenda's', waarin per eiland de opgaven in het fysieke domein in beeld worden gebracht. Om de uitvoeringskracht te vergroten, is financieel bijgedragen aan de uitbreiding (5 fte) van het projectenbureau van de Rijksdienst Caribisch Nederland. Deze capaciteit is specifiek bedoeld voor de uitvoering van projecten in het fysieke domein. Ook is er gestart met de in het ROCN (Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland) aangekondigde overlegstructuur. In het ROCN is het rijksbeleid voor ruimtelijke ordening op de eilanden vastgesteld.

²⁵ [Stcrt. 2025, 38611](#)

3.2 Meer regie op een evenwichtige en duurzame verdeling van ruimte

Nederland staat voor grote ruimtelijke opgaven: van woningbouw en bereikbaarheid tot natuurherstel, energie, water en economie. Opgaven die gelet op de schaarse ruimte niet meer sectoraal maar in samenhang bekeken moeten worden, en vragen om integrale afwegingen. Om hiertoe te komen wordt nu bewust gekozen voor meer rijksregie. Met de (ontwerp-)Nota Ruimte als langetermijnvisie geeft het Rijk richting aan keuzes voor nu (2030), straks (2050) en later (2100) en wordt er gestuurd op de samenhang tussen belangen, gebieden en schaalniveaus. De Omgevingswet vormt daarbij het juridische fundament: met samenhangende instrumenten zoals omgevingsvisies, -plannen en programma's wordt ruimte geboden aan ontwikkeling, terwijl publieke belangen worden geborgd. De inzet van betrouwbare ruimtelijke data en digitale voorzieningen ondersteunt het maken van deze integrale afwegingen en maakt keuzes transparant en uitvoerbaar. Door vroegtijdig structurerende keuzes te maken en door op provinciaal niveau en gebiedsgericht samen te werken met medeoverheden, wordt voorkomen dat ruimtelijke problemen worden afgewenteld op andere regio's of toekomstige generaties. Zo geeft regie op de ruimtelijke inrichting, ondersteund door wetgeving en data, sturing aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van heel Nederland.

Nationaal ruimtelijk beleid

Eind september 2025 heeft de minister van VRO de ontwerp-Nota Ruimte²⁶ met bijbehorende stukken (participatieverslag, PlanMER en Passende Beoordeling) aan de Kamer gestuurd. Daar zijn in 2025 met de betrokken departementen (IenW, LNVN, KGG, EZ, DEF, OCW en VWS), medeoverheden en in gesprek met de samenleving de lijnen uit de eerdere stukken (Contourennotitie, Voorontwerp) verder uitgewerkt, aangescherpt en zijn soms nieuwe accenten of andere richtingen gekozen. Daarvoor boden diverse nationale programma's en het programma NOVEX bouwstenen. De ontwerp-Nota Ruimte is de langetermijnvisie van het Rijk op de ruimtelijke inrichting van Nederland en maakt ruimtelijke keuzes voor 2030 en 2050, met een doorkijk naar 2100. Door vooruit te kijken en nu structurerende keuzes te maken, voorkomen we dat we problemen afschuiven naar elders of toekomstige generaties. Vanaf 6 oktober 2025 heeft de ontwerp-Nota Ruimte tien weken ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid geweest te reageren op de visie en ruimtelijke keuzes. Ook zijn er gesprekken geweest met de medeoverheden, met maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven en met andere betrokkenen. Op basis van ingediende zienswijzen zal het nieuwe kabinet toewerken naar de definitieve Nota Ruimte, inclusief een Uitvoeringsagenda.

Nationaal grondbeleid

In 2025 is verder gewerkt aan de modernisering van grondbeleid. Er is onderzoek gedaan naar een planbatenheffing (of een gelijkwaardig systeem) om bereikbaarheid en realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen in de gebiedsontwikkeling te bevorderen. Daartoe is in juni 2025 een dilemmanotitie²⁷ aangeboden aan de Tweede Kamer. Hierin worden de voor- en nadelen van de planbatenheffing en het gelijkwaardige systeem, intensivering van het kostenverhaal, geschetst. Het advies is om de intensivering van het kostenverhaal verder uit te werken, omdat dit geen nieuw instrument vereist en stapeling van regelingen voorkomt. Ook

²⁶ 29435, nr. 269

²⁷ 32847, nr. 1351

wordt voorgesteld de inbrengwaarde van grond te baseren op de gebruikswaarde, wat gemeenten meer financiële ruimte geeft om publieke kosten te dekken. Het Kamerdebat moet nog plaatsvinden. Daarnaast bevat dezelfde Kamerbrief een voorstel om het publieke tekort op het kostenverhaal te verkleinen via aanpassing van wet- en regelgeving en daarmee de grondprijs te temperen.

In 2025 is onderzoek- en adviesbureau Stec aan de slag gegaan met de verkenning naar een Landelijke Integrale Grondbank (LIG). Deze verkenning zit in de afrondende fase. Het eindrapport wordt eind januari 2026 opgeleverd door Stec. Het beeld dat Stec schetst is dat het vroegtijdig strategisch of anticiperend verwerven van grond en de integrale inzet hiervan onder bepaalde voorwaarden een toegevoegde waarde kan hebben voor onder andere de versnelling van de realisatie van de ruimtelijke opgaven waar Nederland voor staat. In het eerste kwartaal 2026 wordt het rapport naar de Kamer verzonden.

Ruimtelijke informatie

Goede en betrouwbare informatie over de ruimte om ons heen is belangrijk. Zo kunnen we beter beleid voeren en slimmer omgaan met de schaarse ruimte in ons land. In 2025 zijn er weer stappen gezet om beter met data aan ruimtelijke opgaven te werken zoals als doelstelling in de meerjarenvisie Zicht op Nederland²⁸ is vastgelegd. We hebben de samenwerking versterkt op de inzet van digitale tweelingen: digitale kopieën van de echte wereld die ruimtelijke vraagstukken inzichtelijk maken door deze in samenhang te visualiseren en te analyseren. Verder zijn er eerste stappen gezet naar een dataspace voor de fysieke leefomgeving, een nieuwe manier om data gemakkelijk te kunnen delen of waar nodig juist af te schermen voor onbevoegden. Daarnaast zijn er maatregelen genomen om ruimtelijke gegevens efficiënter te verzamelen. Deze stappen zijn een doorontwikkeling van het huidige systeem voor ruimtelijke informatie in Nederland, de Nationale Geo-Informatie Infrastructuur. Het doel is dat iedereen – burgers, bedrijven en overheden – dezelfde betrouwbare en duidelijke informatie kan gebruiken bij het maken en uitvoeren van plannen, of dat nu lokaal, provinciaal of landelijk is. Tot slot is onder de naam GeoSamen een nieuwe start gemaakt met de samenwerking tussen overheden, bedrijven, scholen en beroepsverenigingen. We richten ons op het gezamenlijk ontwikkelen en opschalen van innovatieve toepassingen, duidelijke communicatie over de voordelen van datagedreven werken en het zorgdragen voor voldoende goed opgeleid personeel.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwerpagenda heeft zestien ontwerpnd onderzoeken afgerond in de interdepartementale samenwerking. De resultaten hiervan hebben bijgedragen aan de totstandkoming van de Nota Ruimte en zijn ingebed in beleidsadviezen, programma's en agenda's van samenwerkende departementen. Er zijn zes [handreikingen](#) geproduceerd op het gebied van landbouw en natuur, waterveiligheid, circulaire economie en voor de verbinding tussen sociaal en fysiek in de woningbouwopgave. Er zijn vier werkplaatsen in NOVEX-provincies en NOVEX-gebieden uitgevoerd: Kraag van Utrecht, North Sea Port District, gebiedsontwikkeling Fellenoord (Eindhoven) en Wieringermeer. Dit zijn gebieden waar sprake is van een complexe stapeling van ruimtelijke en maatschappelijke opgaven en vragen daarom om een aanvullende, integrale aanpak. Het gaat hier

²⁸ [29435, nr. 266](#)

om de ruimtelijke vragen voor de transities (energie, klimaatmitigatie en -adaptatie, circulaire economie) en ruimte voor economische en demografische ontwikkeling. De werkplaatsen bieden ruimte aan betrokken partijen om met inzet van ontwerpkracht en het voeren van een brede maatschappelijke dialoog goed onderbouwde keuzes te kunnen maken. Voor de implementatie van artikel 8 van de Europese Natuurverordening heeft het Planbureau van de Leefomgeving de eerste fase van het onderzoek naar de begrenzing van stedelijke ecosystemen afgerond, en ontwerpend onderzoek voor de ruimtelijke gevolgen hiervan is vanuit de ontwerpagenda uitgezet. Het ministerie van VRO is verantwoordelijk voor de implementatie van artikel 8. Dit artikel richt zich op het herstel van stedelijke ecosystemen, met als doel dat lidstaten tot 2030 geen nettoverlies aan stedelijk groen en boomkroonbedekking hebben (ten opzichte van 2024), en daarna een toenemende trend realiseren tot er een bevredigend niveau is bereikt.

Gebiedsgerichte uitvoering

NOVEX provincies

In vervolg op de ruimtelijke voorstellen die de provincies in 2024 hebben aangeboden, is in de eerste helft van 2025 tussen Rijk en provincies verder gesproken over afspraken die nodig zijn om de ruimtelijke vraagstukken verder te brengen. Met alle provincies zijn afspraken gemaakt over langjarige samenwerking bij de fysieke vraagstukken. Met elf provincies zijn deze afspraken tijdens de BO's Leefomgeving in juni 2025 bestendigd in de vorm van ruimtelijke arrangementen.²⁹ In alle ruimtelijke arrangementen komen – met aandacht voor de gebiedsspecifieke kenmerken en met een gebiedsgerichte vertaling, afspraken terug over ruimte voor wonen, werken en bereikbaarheid (inclusief groen in en om de stad), economie, landbouw en natuur, Defensie, energie, water en bodem en cultureel erfgoed en landschap. De afspraken uit de ruimtelijke arrangementen zijn in de tweede helft van 2025 door Rijk en provincies samen verder uitgewerkt om te komen tot daadwerkelijke uitvoering. Met de provincie Groningen is tijdens het BOL de procesafpraak '[Op weg naar het Ruimtelijk Arrangement](#)' ondertekend, waarin met het recent aangetreden college van gedeputeerde staten is afgesproken om in het najaar van 2025 een Ruimtelijk Arrangement vast te stellen. Het Ruimtelijk Arrangement Groningen³⁰ is inmiddels gereed en getekend tijdens het BO MIRT op 7 januari 2026.

NOVEX-gebieden

In het programma NOVEX leidt de gebiedsgerichte aanpak in 2025 tot het gereedkomen van uitvoeringsagenda's voor de NOVEX-gebieden. In de uitvoeringsagenda's zijn de eerder vastgestelde toekomstvisies van de NOVEX-gebieden, de zogeheten ontwikkelperspectieven van Rijk en regio, voor de komende tijd zoveel als mogelijk geconcretiseerd en geprogrammeerd (wie doet wat en wanneer). Voor de NOVEX-gebieden is bovendien het instrumentarium Regionale InvesteringsAgenda (RIA) uitgewerkt door Rijk en regionale overheden in de vorm van een handreiking om de financiële doorvertaling vanaf 2026 waar te kunnen gaan maken. Ook zijn voor de drie nieuwe verstedelijkingsregio's Twente, Stedendriehoek en Centraal Limburg (langs intercitystations) verstedelijkingsstrategieën vastgesteld.

²⁹ [34682, nr. 228](#)

³⁰ [36800 A, nr. 10](#)

Regiodeals

Met de Regiodeals is in acht jaar tijd ruim € 1,8 mld. aan regio's beschikbaar gesteld om te investeren in de kwaliteit van leven, wonen en werken in regio's door heel Nederland. In 2025 is ingezet op het (verder) betrekken van bedrijven, onderwijs, woningcorporaties, zorgpartijen en maatschappelijke organisaties bij Regiodeals. Samen met overheden vormen zij zich een beeld over de toekomst van de regio, de opgaven en kansen daarin. In 2025 werkten zij verder aan concrete vraagstukken en opgaven in hun regio. Ook werden 16 nieuwe Regiodeals gesloten (de zesde tranche) in 2025.

Ook is in 2025 ingezet op het van en met elkaar leren. Via het Nationaal Netwerk Brede Welvaart leerden regionale planbureaus en ministeries over hoe het perspectief van brede welvaart toegepast kan worden op regionale vraagstukken. Bij werksessies over Governance, Samenwerking & Uitvoering gingen regio's samen aan de slag met het vormgeven van de (netwerk)samenwerking in de regio. En bij Praktijklabs verdiepten deelnemers uit de regio zich in thema's als kansengelijkheid, leefbaarheid, innovatie en het betrekken van jongeren.

Tot slot hebben de Regiodeals tot meer samenwerking geleid binnen de regio en tussen de regio en het Rijk. Die samenwerking is essentieel om opgaven effectief aan te pakken en om beleid te maken dat rekening houdt met de verschillen in het land. Daarom is gedurende 2025 gewerkt aan het verbinden van Regiodeals met andere regionale programma's en aanpakken, om deze elkaar te laten versterken. Denk hierbij aan het NPLV, het NPVR en het programma NOVEX.

Met het aantreden van het kabinet-Jetten valt de verantwoordelijkheid voor de Regiodeals onder de minister van BZK. Activiteiten en uitgaven zullen in het vervolg worden verantwoord op de begroting van het ministerie van BZK (VII).

Omgevingswet

Ook 2025, het tweede jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet, is over het algemeen goed en rustig verlopen. Door gemeenten, provincies, waterschappen, het Rijk, maatschappelijke partners en het bedrijfsleven zijn verdere stappen gezet in de opgave om anders te gaan (samen)werken en in de toepassing van de nieuwe (kern)instrumenten onder de Omgevingswet, zoals de omgevingsvisie het omgevingsplan en het programma. Overheden zijn hierbij actief ondersteund door het programma Aan de Slag met de Omgevingswet dat sinds 1 juli 2025 in de lijn bij het ministerie van VRO is ondergebracht. Samen met de interbestuurlijke partners Rijk, VNG, IPO en UvW is verder gewerkt aan de afbouw, doorontwikkeling en uitbouw van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en in dat kader het verstevigen van de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Voorgaande heeft er onder andere toe geleid dat begin 2026 gestart kan worden met de implementatie van de nieuwe STOP-standaarden. Daarnaast zijn, mede op basis van gebruikerservaringen, verdere stappen gezet om de gebruiksvriendelijkheid van het Omgevingsloket te verbeteren. Vanuit de stelselverantwoordelijkheid van de minister van VRO is het afgelopen jaar tevens gewerkt aan verzamelwetgeving en zijn de voorbereidingen gestart om de Omgevingswet op een aantal punten inhoudelijk te wijzigen. Dit met als doel om het stelsel actueel te houden en eventuele onvolkomenheden

en onduidelijkheden op te heffen. Tot slot heeft de Kamer in het kader van de monitoring en evaluatie in 2025 de eerste monitoringsrapportage³¹ ontvangen en is gestart met de invoeringstoets Omgevingswet.

Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf beheert een portefeuille van circa 41.000 hectare agrarische gronden. In de afgelopen periode zijn veel trajecten gestart met gemeenten, provincies en andere belanghebbenden om compensatiegrond uit deze portefeuille te leveren zodat agrariërs die moeten wijken voor nationale doelen, zoals woningbouw, nieuw bos, de energietransitie of defensie, elders hun bedrijf op rijksgrond voort kunnen zetten. Om dit ook in de toekomst te kunnen blijven doen, zijn ook gronden aangekocht. De kaders daarvoor zijn in het afgelopen jaar door het ministerie van VRO als opdrachtgever verruimd, zodat dit met meer succes en tempo kan worden gedaan.

Het RVB heeft verdere stappen gezet in het verduurzamen van deze portefeuille, onder meer door het vergroten van het aantal pachters dat werkt met een duurzaamheidscertificaat en het invoeren van een glyfosaatverbod.³² Ook heeft het RVB zich aangesloten bij de Open Bodemindex (OBI). Dit is een rekeninstrument dat een integrale score geeft voor de kwaliteit van agrarische bodems. Het biedt boeren en adviseurs concrete aanknopingspunten om de bodem duurzaam te beheren en de vruchtbaarheid en gezondheid te verbeteren, wat ook ten goede komt aan schoon grondwater. Op verschillende manieren zet het RVB dus stappen om te zorgen voor agrarische bodems die ook op lange termijn goed zijn te gebruiken en aantrekkelijk blijven voor pachters.

In 2025 is de renovatie van het Binnenhof voortgezet. Het afgelopen jaar zijn de meeste technische uitvoeringsontwerpen vastgesteld, is de contractvorm aangepast en zijn circa 85% van de werkzaamheden gecontracteerd. Verder is er eind 2025 een herijkte planning opgeleverd waarbij de oplevering schuift naar medio 2031. Als gevolg van de uitloop van de planning en snel stijgende marktprijzen is gecommuniceerd dat de verwachte kosten stijgen naar minimaal € 2,7 mld. (prijsspeil 1 januari 2026). Besluitvorming over de extra kosten, inclusief dekking hiervoor conform begrotingsregels, vindt plaats bij Voorjaarsnota 2026. Zie voor meer toelichting op de renovatie van het Binnenhof de 13de voortgangsrapportage³³ en de 14de voortgangsrapportage.³⁴

In 2025 heeft het RVB een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met onder andere de provincie Flevoland en LTO Noord om te werken aan kennisvergroting en praktijkgerichte oplossingen voor het toekomstbestendig maken van landbouwgrond tegen problemen als gevolg van wateroverlast door bodemdaling.

Ook heeft het RVB verder gewerkt aan de planvorming voor de vier groot-schalige woningbouwlocaties op rijksgrond, waarvan drie in Flevoland. Op basis daarvan worden gronden verkocht voor woningbouw in Almere-Oosterwold en kan in 2026 worden gestart met de verkoop van grond in de locaties Valkenhorst en Lelystad-Zuiderhage (voorheen ZuiderC). Ook zijn er diverse overvloedige gebouwen en complexen verkocht waarin of waarop

³¹ 33118, nr. 300

³² 34682, nr. 193

³³ 34293, nr. 148

³⁴ 34293, nr. 149

woningbouw plaats kan vinden, ook voor bijzondere doelgroepen. Tevens is een deel van het (tijdelijk) leegstaand rijksvastgoed wederom benut voor het tijdelijk opvangen van statushouders, asielzoekers en Oekraïners.

Het RVB heeft tot taak gekregen om ondersteuning te leveren bij de verwezenlijking van nationale beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving³⁵ en kan met zijn grond- en vastgoedposities, kennis en expertise, netwerk en uitvoeringskracht een belangrijke rol spelen in de realisatie van deze maatschappelijke opgaven. Naast de hiervoor genoemde zaken is in 2025 onder leiding van het RVB een begin gemaakt met de bijdrage van de verschillende rijksuitvoeringsorganisaties aan de nog te maken Uitvoeringsagenda bij de Nota Ruimte, de inventarisatie van de mogelijke inzet van rijksvastgoed en gronden in de NOVEX-gebieden en de ondersteuning van de provinciale arrangementen.

³⁵ [34357, nr. 4](#)

3.3 Realisatie periodieke rapportages / beleidsdoorlichtingen

Tabel 4 Realisatie periodieke rapportages / beleidsdoorlichtingen										
BD/PR	Thema	Artikel(en)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Kamerstuk
BD	Woningmarkt en woningbouw	1					X			Kamerstuk
BD	Energietransitie en de gebouwde omgeving	2.1				X				Kamerstuk
BD	Bouwregelgeving en bouwkwiteit	2.2				X				Kamerstuk
BD	Ruimtelijke ordening en Omgevingswet	3		X						Kamerstuk
BD	Uitvoering Rijksvastgoedbeleid	4			X					Kamerstuk

Voor de interactieve database met de beleidsdoorlichtingen en periodieke rapportages van het ministerie van VRO verwijzen we naar www.rijksfinancien.nl.

De tabel afgerond evaluatie- en overig onderzoek vindt u in [bijlage 2 van dit jaarverslag](#).

3.4 Overzicht van risicoregelingen

Garanties

Tabel 5 Overzicht verstrekte garanties (bedragen x € 1.000)

Artikel	Omschrijving	Uitstaande garanties 2024	Verleend 2025	Vervallen 2025	Uitstaande garanties 2025	Garantieplafond	Totaalstand risicovoorziening 2025
Artikel 1 Woningmarkt	Herplaatsingsgarantie	24.290	82.600	0	106.890	783.000	261.000
Artikel 1 Woningmarkt	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	94.937	9.582	3.755	100.765 ¹	n.v.t.	n.v.t.
Artikel 1 Woningmarkt	Waarborgfonds Eigen Woningen	213.517	37.519	19.564	231.472	n.v.t.	538.000
Totaal		332.744	129.701	23.319	439.127	783.000	799.000

1 Het verschil wordt veroorzaakt door afronding.

Tabel 6 Overzicht uitgaven en ontvangsten garanties (bedragen x € 1.000)

Artikel	Omschrijving	Uitgaven 2024	Ontvangsten 2024	Saldo 2024	Uitgaven 2025	Ontvangsten 2025	Saldo 2025
Artikel 1 Woningmarkt	Herplaatsingsgarantie	0	393	393	0	0	393
Artikel 1 Woningmarkt	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	0	0	0	0	0	0
Artikel 1 Woningmarkt	Waarborgfonds Eigen Woningen	0	0	0	0	0	0
Totaal		0	393	393	0	0	393

Toelichting

Herplaatsingsgarantie

Om de woningnood aan te pakken zet het kabinet onder andere in op een financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen. Kern van de garantie is het vergroten van de kans op vervolglocaties na de eerste exploitatie op de tijdelijke locatie en – in het geval dat dat niet lukt – een mogelijke financiële uitkering als de woning verkocht moet worden. De garantie kent een totale looptijd van maximaal veertig jaar. In 2023 heeft de Kamer het toetsingskader financiële herplaatsingsgarantie ontvangen ([32847, nr. 1037](#), blg. 1089724) en is de regeling opengesteld voor aanvragen.

Het kabinet heeft voor deze risicoregeling € 220 mln. beschikbaar gesteld en het garantieplafond vastgesteld op maximaal € 783 mln. De genoemde ramingen zijn gebaseerd op het expert judgement van Finance Ideas ([32847, nr. 1037](#), blg. 1089725). Naar verwachting creëert de garantie een multiplier-effect, waarbij slechts een deel van de woningen die onder de garantie vallen daadwerkelijk een uitkering uit de garantie behoeven. Bij het aangaan van een garantie kan voor het eerst na tien jaar exploitatie een uitkering plaatsvinden. De financiële uitkering is dan gebaseerd op het verschil tussen de marktwaarde en de vastgestelde boekwaarde, gepaard met een risicoverdeling tussen partijen waarbij het Rijk 60% en de gemeente 25% betaalt, en de investeerder een eigen risico van 15% draagt. Daarnaast leveren investeerders een eigen bijdrage van € 1.000 per woning als een garantie aan hen wordt verleend. Deze bijdrage wordt toegevoegd aan het budget voor de garantieregeling. De middelen bedoeld voor eventuele uitkeringen zijn ondergebracht in een risicovoorziening.

In 2025 is er circa € 106,9 mln. aan garanties verleend en zijn er geen eigen bijdragen ontvangen. Er vonden geen garantieuitgaven plaats.

**Tabel 7 Achterborgstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
(bedragen x € 1.000)**

Omschrijving	2024	2025
Achterborgstelling	94.937	100.765
Bufferkapitaal	606	631
Obligo	2.297	2.615
Stand risicovoorziening	n.v.t.	n.v.t.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt dat de deelnemende woningcorporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dit doet het WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichting van door het WSW geborgde leningen van woningcorporaties. Op het moment dat een woningcorporatie niet aan de rente- en aflossingsverplichting voor een door WSW geborgde lening voldoet, kan een geldverstrekker aanspraak doen op het WSW.

Het Rijk en de gemeenten vormen de achtervang voor het WSW. Dit houdt in dat het Rijk en de gemeenten (beide voor 50%) een renteloze lening aan het WSW verstrekken, indien het WSW onvoldoende liquide middelen heeft om aan zijn verplichtingen te voldoen.

WSW beschikt over een eigen risicovermogen/bufferkapitaal en kan daarnaast indien nodig een jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,25% van het uitstaande saldo van geborgde leningen in rekening brengen bij de deelnemende woningcorporaties, evenals gecommiteerd obligo opvragen tot 2,6% van het saldo geborgde leningen. De door het WSW geborgde leningen worden gedekt door onderliggend woningbezit met een maximale Loan to Value (LTV) van 85%.

Financiële problemen bij corporaties worden in eerste instantie dus opgevangen door WSW en de corporatiesector zelf via bufferkapitaal en obligo. Pas daarna komen Rijk en gemeenten in beeld via de achtervang. De achtervang is tot op heden nog nooit aangesproken. In de opzet, toepassing en beheersing van zijn activiteiten spant WSW zich optimaal in om te sturen op een omvang van het risicokapitaal dat met een waarschijnlijkheid van 99% voldoende is om mogelijke verliezen van WSW te dekken. De Autoriteit Woningcorporaties ziet toe op de naleving van de afspraken over het risicomanagement bij WSW. Uit de meest recente kapitaaltoereikendheidstoets blijkt dat het beschikbare kapitaal van het WSW ruim boven het vereiste niveau ligt.

Per eind 2025 heeft WSW € 101 mld. aan leningen geborgd. Het geborgd volume is ten opzichte van 2024 met € 5,8 mld. gestegen. Het bufferkapitaal nam in 2025 met € 25 mln. toe door obligoheffing bij de deelnemende woningcorporaties. Het gecommiteerd obligo steeg met € 318 mln. in lijn met het geborgd volume.

**Tabel 8 Achterborgstelling Waarborgfonds Eigen Woningen WEW
(bedragen x € 1.000)**

Omschrijving	2024	2025
Achterborgstelling	213.517	231.472
Risicodragend gegarandeerd vermogen	6.100	6.884
Bufferkapitaal	1.759	1.810
Obligo	n.v.t.	n.v.t.
Stand risicovoorziening	446.000	538.000

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) is de uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het Rijk is de achtervanger bij het WEW. Dit betekent dat, zodra het WEW onvoldoende risicovermogen heeft om aanspraken op de garantstelling te kunnen betalen, het Rijk zich verplicht heeft gesteld om achtergestelde renteloze leningen te verschaffen. Tot 2011 was het Rijk samen met de gemeenten achtervang. Vanaf 1 januari 2011 is alleen het Rijk achtervang, voor de oude gevallen blijven de gemeenten verantwoordelijk voor 50% van de achtervang.

De omvang van de uitgekeerde verliesdeclaraties (op basis van de verkoopdatum van het onderpand) is toegenomen van € 0,3 mln. in 2024 naar € 0,6 mln. in 2025. De achterborgstelling ultimo 2024 is circa € 231,7 mld. Tegelijkertijd is het garantievermogen van het waarborgfonds verder toegenomen tot € 1,8 mld. Uit de liquiditeitsprognose van het WEW wordt voor de periode 2025-2030 geen aanspraak op de achtervang van het Rijk voorzien.

Voor de achtervangfunctie van het Rijk draagt het WEW een vergoeding af aan het Rijk. In 2024 bedroeg deze afdracht 0,3% van iedere nieuwe afgegeven hypotheekgarantie. Sinds 2025 bedraagt deze afdracht 0,2%. De afdracht wordt doorberekend aan de consument. In 2025 heeft het Rijk een afdracht ter grootte van € 91,5 mln. ontvangen over 2024. Dit bedrag is in de daartoe bestemde risicovoorziening gestort.

3.5 Openbaarheidsparagraaf

Het Programma Transparant werkte in 2025 als één werkorganisatie voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) ter ondersteuning bij openbaarmaking en verbetering van de Informatiehuishouding.

Actieve openbaarmaking

BZK en VRO deden in 2025 een proef met het standaard proactief openbaar maken van agenda's, verslagen en bijbehorende stukken van de overleggen van de Bestuursraad. Deze proef wordt geëvalueerd.

BZK en VRO voldeden als eerste departementen aan artikel 3.3 van de Woo, met de actieve openbaarmaking van de eerste twee tranches van categorieën informatie.

Passieve openbaarmaking

Maatregelen om de afhandeling van Woo-verzoeken te versnellen hadden effect: de gemiddelde doorlooptijd van een Woo-verzoek binnen BZK/VRO Kern was in 2024 ruim 120 dagen; in 2025 was deze teruggebracht naar ongeveer 60 dagen. In 2025 werden 50% van de verzoeken binnen de wettelijke termijn afgehandeld.

Afgelopen jaar werkten wij aan een Woo-zaaksysteem (naar verwachting live in januari 2026) en een dashboard voor informatiehuishouding en openbaarmaking. Met deze nieuwe instrumenten krijgen directies overzicht over, en grip op, hun taken en verantwoordelijkheden rond openbaarmaking.

Kennis binnen de organisatie over het afhandelen van Woo-verzoeken is vergroot met trainingen en een nieuwe set werkinstructies. Ook is gewerkt aan het aanpassen van de autorisatiestructuur voor standaard-toegang tot het documentmanagementsysteem en de netwerkschijven. Hierdoor kan het Woo-team van VRO en BZK op termijn makkelijker en sneller zoeken naar gevraagde informatie

Verbeteren van de informatiehuishouding

In 2025 voerden wij bij alle directies een nulmeting uit op de informatiehuishouding. Hierbij gingen wij na waar directies informatie hebben opgeslagen, hoeveel informatie dat is en wat duurzaam moet worden bewaard. Op basis hiervan adviseerden de informatiecoördinatoren de directies over mogelijke maatregelen en boden IHH-specialisten praktische hulp bij het opschonen en structureren van dossiers.

Verder is gewerkt aan het ontwikkelen van een kwaliteitssysteem voor informatiehuishouding.

De activiteiten voor het verbeteren van de informatiehuishouding sluiten als volgt aan bij de vier actielijnen van het rijksbrede programma Open Overheid:

Actielijn 1 Informatieprofessionals

In 2025 is ons voorlichtingsmateriaal voor het verbeteren van de informatiehuishouding verder uitgebreid. Op basis van het Zorgvuldig en Open (ZO) concept van Programma Open Overheid hebben wij binnen VRO de campagne 'Schrijven voor openbaarmaking' uitgevoerd, waarmee we de

aandacht vestigden op het feit dat alles wat beleidsambtenaren schrijven openbaar kan worden. Daarnaast gaven we praktische tips om hier bij het schrijven al rekening mee te houden. In voorbereiding op de beëindiging van het programma is een strategisch personeelsplan opgesteld.

Actielijn 2 Aard en volume van informatie

Afgelopen jaar is binnen VRO opschoning van dossiers projectmatig aangepakt. Programma Transparant bood directies hiervoor praktische ondersteuning aan, met een team IHH-specialisten.

Ook zijn in 2025 de eerste stappen gezet om netwerkschijven op te schonen met behulp van geavanceerde technieken voor het inventariseren van documenten en het automatisch verwijderen van dubbele versies.

Actielijn 3 Informatiesystemen

BZK/VRO is een van de kopgroep-departementen binnen het programma Beter Samen Werken (BSW). Doel van BSW is het creëren van een optimale digitale werkomgeving voor de rijksambtenaar, die informatiehuishouding, samenwerking en openbaarmaking beter moet gaan ondersteunen. In 2025 werkte BZK mee aan een testdag waarin medewerkers de mogelijkheden van samenwerken in één digitale omgeving verkenden.

Actielijn 4 Bestuur en naleving

Dit jaar rapporteerden de informatiecoördinatoren ieder kwartaal de stand van zaken rond informatiehuishouding, aan de directies, en werden dossiers in het documentmanagementsysteem periodiek gecontroleerd. Tevens is een dashboard IHH opgeleverd wat helpt bij het sturen op de kwaliteitsverbetering van dossiers.

3.6 Onderuitputting

In de verantwoording over het jaar 2025 worden van de totale onderuitputting de grootste en/of belangrijkste meevallende realisaties apart toegelicht. De overige meevallende realisaties worden in de post «overige meevallers» toegelicht.

De grootste posten met onderuitputting vanaf de tweede suppletoire begroting 2025, namelijk groter dan € 10 mln., zijn opgenomen in de tabel en worden onderstaand toegelicht.

Tabel 9 Grootste posten met onderuitputting in 2025

Onderuitputting 2025	x € 1.000	Als % van vastgestelde begroting
<i>Uitgaven</i>		
Huurtoeslag	– 122.867	1,2%
Woningbouwimpuls	– 64.309	0,7%
Uitvoeringskosten Wetsvoorstellen Regie en Betaalbare Huur	– 36.906	0,4%
Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen	– 22.505	0,2%
Grootschalige Rijksprojecten	– 11.595	0,1%
Rijksvastgoedbedrijf	– 10.249	0,1%
Versnelling huisvesting (Stimuleringsregeling Flex- transformatiewoningen)	– 10.207	0,1%
Opschalen woningbouw	– 9.554	0,1%
Ouderenhuisvesting	– 9.381	0,1%
<i>Ontvangsten</i>		
Meer ontvangsten huurtoeslag	– 19.400	0,2%
Meer ontvangsten artikel 2	– 23.226	0,2%
<i>Overig</i>		
Overig	– 65.516	0,3%
Totaal	– 405.715	4,1%

Toelichting

Uitgaven

Huurtoeslag

Bij de huurtoeslag is in 2025 € 122,9 mln. minder uitgegeven dan begroot. De lagere uitgaven worden hoofdzakelijk veroorzaakt doordat er minder huurtoeslagontvangers in 2025 waren dan verwacht.

Woningbouwimpuls

Voor de regeling Woningbouwimpuls zijn er minder middelen aangevraagd dan er eerder is geraamd. Woningbouwprojecten die in een relatief gevorderde fase van voorbereiding zijn worden middels de Woningbouwimpuls (Wbi) ondersteund, zodat de kans dat het project ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt zo groot mogelijk is. Dit maakt het op jaarbasis lastig te plannen hoeveel middelen van de Wbi daadwerkelijk aangevraagd gaan worden. Voor wat betreft de Wbi-middelen in 2025, is het vooral een timingskwestie. De opening van het loket viel in het zomerreces én samen met de Woningbouw op Korte Termijn regeling (WokT). Hierdoor is er een onderuitputting van € 64,3 mln. op de uitgaven en € 68,0 mln. op de verplichtingen. Een groot deel van de resterende middelen (€ 57 mln.) worden doorgeschoven naar 2026 door het amendement-Flach cs. (Kamerstukken II 2025/26, 36850-XXII, nr. 8).

Uitvoeringskosten Wetsvoorstellen Regie en Betaalbare Huur

De Wet Regie is aangenomen door de Tweede Kamer en ligt momenteel voor ter behandeling bij Eerste Kamer. De ingangsdatum zal daarom op zijn vroegst 1 januari 2026 zijn. De structurele uitvoeringskosten voor gemeenten en provincies die voor de tweede helft van 2025 gereserveerd waren (€ 36,9 mln.) zijn niet meer nodig en vallen daarom vrij.

Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen

De RVO heeft de nieuwe openstelling van de subsidie Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) niet op tijd kunnen afhandelen en toekennen (€ 18 mln. onderuitputting op uitgaven). De regeling is pas eind november opengesteld. Daarnaast is voor € 3,2 mln. aan eerdere aanvragen niet meer vastgesteld. Deze zijn uitgesteld en worden volgend jaar vastgesteld en betaald. De regeling SAH is aangepast voor de mogelijkheid van vastrecht en een hoger percentage subsidietoekenning.

Grootschalige Rijksprojecten

Bij grootschalige rijksprojecten zijn de uitgaven € 11,6 mln. minder dan begroot. De reden is dat er vertraging is binnen project Zuiderhage in Lelystad. Dit project wordt uitgevoerd door het RVB.

Rijksvastgoedbedrijf

Door vertraagde plaatsing van de door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ingekochte flexwoningen is er minder aan uitgaven (€ 10,2 mln.) gerealiseerd dan eerder begroot.

Versnelling huisvesting (Stimuleringsregeling Flex- transformatiewoningen)

De stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen is niet volledig uitgeput, omdat het aantal aanvragen en plaatsingen van deze woningen achter is gebleven omdat het lastig blijkt voor gemeenten om de businesscase voor met name flexwoningen rond te krijgen en door gebrek aan lokaal draagvlak. Hierdoor is er een onderuitputting van € 10,2 mln. op de uitgaven.

Opschalen woningbouw

Bij de subsidie opschalen woningbouw zijn de kasuitgaven € 9,6 mln. lager dan begroot. Er zijn minder subsidies aangevraagd en toegekend op het gebied van industrieel bouwen of innovatie in de bouw dan vooraf was ingeschat.

Ouderenhuisvesting

Bij de subsidie ouderenhuisvesting zijn de kasuitgaven € 9,4 mln. lager dan begroot. Dit komt omdat de subsidieontvangers nog geen vergunning hebben overlegd waardoor nog niet aan de subsidievoorwaarden is voldaan en de betaling niet meer in 2025 plaats heeft kunnen vinden.

Ontvangsten

Meer ontvangsten huurtoeslag

Bij de huurtoeslag is € 19,4 mln. meer binnengekomen als waar eerder in de raming rekening mee is gehouden. Deze meerontvangst is een gevolg van het weer opstarten van de tijdens COVID-19 gepauzeerde terugvorderingen van te veel uitgekeerde huurtoeslag.

Meer ontvangsten artikel 2

Op de ontvangsten is circa € 23,2 mln. meer ontvangen dan begroot. Dit betreft meerontvangsten uit afrekeningen van eerder verstrekte subsidies door RVO dan eerder geraamd.

3.7 Brede welvaart

Naar aanleiding van de motie Hammelburg c.s. (Kamerstukken 2021/22, [35925, nr. 88](#)) worden er jaarlijks, in samenwerking met het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), departementale factsheets Brede Welvaart ontwikkeld. Het CBS zal op Verantwoordingsdag 2026 de factsheets publiceren met de geactualiseerde data³⁶.

Over de woningmarkt houdt het CBS ondermeer indicatoren bij met betrekking tot betaalbaarheid, kwaliteit van de woningvoorraad, tevredenheid met de woning en het percentage thuiswonende jongvolwassenen (25 t/m 29 jaar). De mediane woonquote (huur en koop) in 2023 bedroeg 20,8% van het besteedbaar inkomen en vertoont een dalende trend (stijging brede welvaart). Deze indicator verhuut dat de woonquote sterk afhangt van het inkomen: betaalbaarheidsproblemen liggen vooral op de loer bij mensen met de laagste inkomens. De tevredenheid met de woning is relatief groot: in 2024 was 86,7% van de volwassen bevolking (zeer) tevreden. Data laten zien dat in 2024 zo'n 76,3% van de inwoners een woning had zonder grote gebreken. VRO stuurt op de kwaliteit van de voorraad onder andere door bouwregelgeving op te stellen en te zorgen dat de bouwkwaliteit is geborgd. VRO heeft afspraken gemaakt met woningcorporaties over woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen. Ook geeft VRO gemeenten instrumenten om te handhaven en de kwaliteit van de woningvoorraad via verduurzaming te verbeteren.

Een toename van de woningbouwproductie is topprioriteit voor het ministerie van VRO. Het aandeel thuiswonende jongvolwassenen neemt volgens het CBS gestaag toe van ongeveer 15% in 2010 naar circa 20,8% in 2024, een duidelijk stijgende trend. Dit aandeel is wel veel lager dan in de meeste andere EU-landen. De stijgende trend houdt verband met de krapte op de woningmarkt. Het statistisch woningtekort in 2025 kent ten opzichte van 2024 weliswaar een zeer kleine daling, maar is met 4,8% nog steeds veel te hoog (Primos 2025, ABF-Research).

Over de energietransitie en de gebouwde omgeving houdt het CBS een indicator bij met betrekking tot het percentage aardgasvrije woningen. Data laten zien dat het percentage aardgasarme woningen al enkele jaren stijgt en in 2024 uitkomt op 13,2%. VRO zet met haar beleid in op versnelling van verduurzaming van de gebouwde omgeving. Zowel op individueel als collectief niveau zijn er mogelijkheden om gebouwen te verduurzamen, het aardgasverbruik te reduceren en daarmee minder kwetsbaar te worden voor hoge gasprijzen. Met de verduurzaming van een woning worden een hogere kwaliteit van de woning en meer wooncomfort gerealiseerd. Ook kan verduurzaming de woningwaarde verhogen.

³⁶ De waarden van de hieronder genoemde indicatoren zijn nog gebaseerd op de meest recente CBS Monitor Brede Welvaart 2025 en in enkele gevallen verrijkt met andere data.

3.8 Focusonderwerp: Risico's voor de goede inning en besteding van belasting- en premiegeld

De Tweede Kamer heeft het thema «Risico's voor de goede inning en besteding van belasting en premiegeld» aangewezen als focusonderwerp voor de verantwoording over het jaar 2025. De Tweede Kamer vindt het belangrijk dat lessen uit de verantwoording worden getrokken bij het opstellen van toekomstige begrotingen. Door te leren van wat goed ging en wat beter moet, kunnen kabinet en Kamer beter prioriteiten stellen en belasting- en premiegeld zo effectief en doelmatig mogelijk inzetten, met zoveel mogelijk maatschappelijke impact. Er is behoefte aan meer inzicht in de belangrijkste risico's voor die effectieve en doelmatige inzet, om vervolgens ook beter te kunnen sturen op het beheersen van die risico's.

Concreet verzoekt de Tweede Kamer om in het jaarverslag 2025 in te gaan op drie concrete, budgettaire omvangrijke en/of strategisch belangrijke (beleids)programma's of overheidsactiviteiten. Deze risico's kunnen te maken hebben met beleid of de bedrijfsvoering.

Voor het ministerie van VRO zijn op basis van dit verzoek de volgende drie risico's geïdentificeerd als belangrijke risico's:

1. Financiële haalbaarheid van woningbouw;
2. Duur van planvorming en vergunningverlening;
3. Capaciteit van mensen en middelen.

De geïdentificeerde risico's zijn beleidsmatig van aard en zijn gebaseerd op de kritische succesfactoren³⁷ die relevant zijn in het Programma Woningbouw.³⁸ Hieronder worden de drie risico's toegelicht.

1. Financiële haalbaarheid van woningbouw

In een aantal gevallen vormt de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten een risico. Dit speelt met name waar de publieke onrendabele top (het verschil tussen de totale kosten van een project en de opbrengsten die het project genereert) hoog is en de businesscase daardoor moeilijk sluitend kan worden gemaakt. Dit kan zich onder meer voordoen bij projecten met een groot aandeel betaalbare woningen en bij projecten met complexe planvorming en vergunningverlening.

Wanneer deze financiële uitdagingen niet tijdig worden onderkend, komen projecten trager tot uitvoering dan is voorzien. Dit kan ertoe leiden dat woningen tegen hogere kosten worden gerealiseerd, of dat het tempo waarin woningen beschikbaar komen achterblijft.

Om deze risico's te beheersen, is in de afgelopen periode via regelingen zoals de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls ondersteuning geboden aan gemeenten en provincies. Deze inzet heeft bijgedragen aan het verbeteren van businesscases en het mogelijk maken van betaalbare woningbouw. Daarnaast wordt via periodieke actualisering van woondeals, gerichte projectondersteuning en blijvende aandacht voor kostenontwikkelingen en het investeringsklimaat gewerkt aan meer duidelijkheid over de financiële randvoorwaarden, het tijdig kunnen nemen van investeringsbesluiten en het beperken van vertraging in de uitvoering van projecten.

³⁷ 32847, nr. 1187

³⁸ 32847, nr. 878

2. Duur van planvorming en vergunningverlening

Het woningbouwproces bestaat uit een opeenvolging van ruimtelijke, juridische en bestuurlijke stappen, waarbij afwegingen moeten worden gemaakt op het gebied van onder meer ruimtelijke ordening, milieu, mobiliteit en infrastructuur. De betrokkenheid van meerdere bestuurslagen en de stapeling van procedures maken dit proces complex. Hoewel een doorlooptijd van meerdere jaren in de praktijk gebruikelijk is, is deze in het licht van de urgentie van de woningbouwopgave onwenselijk. Dit vergroot het risico op vertraging in planvorming en vergunningverlening.

Wanneer vertraging optreedt in deze fases, leidt dit ertoe dat woningbouwprojecten later tot uitvoering komen dan beoogd. Hierdoor worden nieuwbouwwoningen later opgeleverd, kunnen afgesproken ambities minder snel worden gerealiseerd en houdt het woningtekort langer aan dan voorzien.

Om dit risico te beheersen is het afgelopen jaar ingezet op regionale versnellingstafels, woondealtafels en de ondersteuning van het Expertteam Woningbouw, waarmee knelpunten in procedures en besluitvorming eerder in beeld worden gebracht en waar mogelijk worden opgelost. Daarnaast wordt via het programma STOER gewerkt aan het vereenvoudigen en stroomlijnen van processen en het versterken van bestuurlijke afstemming, met als doel de doorlooptijden te verkorten en het proces voorspelbaarder te maken.

3. Capaciteit van mensen en middelen

De uitvoering van de opgaven van het ministerie van VRO vraagt om voldoende en gespecialiseerde capaciteit. Door krapte op de arbeidsmarkt staat deze capaciteit onder druk, zowel bij het Rijk als bij decentrale overheden. Tegelijk vragen de omvang en diversiteit van beleidsinitiatieven om een zorgvuldige afstemming met de uitvoeringsmogelijkheden op lokaal en regionaal niveau.

Wanneer de beschikbare capaciteit en expertise niet tijdig en gericht worden ingezet of onvoldoende aansluiten bij de uitvoeringsopgaven, kan dit ertoe leiden dat beleid later of minder volledig wordt uitgevoerd dan beoogd. Hoewel de beschikbaarheid van personeel op de arbeidsmarkt daarbij slechts beperkt valt binnen de directe invloedssfeer van het ministerie, kunnen de prioritering, fasering en inrichting van beleid en uitvoering wél actief worden gestuurd.

Om dit risico te beheersen brengt VRO prioritering aan in de opgaven en wordt samen met marktpartijen en andere partners gezien hoe de beschikbare capaciteit zo effectief mogelijk kan worden ingezet. Daarnaast wordt in overleg met decentrale overheden expliciet afgestemd wat haalbaar is in de uitvoering. Waar nodig biedt VRO gerichte ondersteuning, bijvoorbeeld door kennisdeling of inzet van expertise bij specifieke uitvoeringsvragen van gemeenten.

4. Beleidsartikelen

4.1 Artikel 1. Woningmarkt

A. Algemene doelstelling

Een vrij toegankelijke, vraaggerichte woningmarkt met steun voor degenen die dat nodig hebben.

B. Rol en verantwoordelijkheid

Het toegankelijk, betaalbaar en toekomstbestendig mogelijk maken van de woningmarkt voor iedereen, lukt alleen door veel samen te werken en telkens goed alle belangen af te wegen. Als rijksoverheid, met provincies, gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, investeerders, projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en vele anderen. Ieder heeft een eigen rol, maar altijd samen met anderen. Dit is nogmaals bekrachtigd in het Bestuurlijk Overleg Woontop van december 2025.

De minister van VRO jaagt die samenwerking aan door zoveel mogelijk belemmeringen weg te nemen, perspectief te bieden in wetten en regels en door het bewaken van de kwaliteit en duurzaamheid van bouwen en wonen, zodat prettig en betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk is én blijft.

Onder meer via de [Wet op de huurtoeslag](#) (WHT), de huur(prijs)regulering en maatregelen ten aanzien van de koopwoningmarkt is de minister van VRO verantwoordelijk voor het beleid en de regelgeving met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen. Tevens is de minister van VRO medeverantwoordelijk voor de regelgeving met betrekking tot de fiscale behandeling van de eigen woning en de hypothecaire leennormen.

De minister van VRO is verantwoordelijk voor het beleid en de regelgeving inzake de huurtoeslag. Tevens is de minister van VRO verantwoordelijk voor het budgettair beheer van de huurtoeslag op grond van de [WHT](#).

Regisseren

- De minister van VRO voert de regie over een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen op het terrein van wonen. Tevens voert de minister van VRO de regie ten aanzien van het bevorderen van een evenwichtige omvang en verdeling van de woningvoorraad.
- De minister van VRO is verantwoordelijk voor de regelgeving ten aanzien van (het stelsel van) woningcorporaties. Woningcorporaties zijn via de [Woningwet](#) (Wonw) gebonden aan een begrensd werkdomein waarbinnen zij werkzaamheden met staatssteun mogen uitvoeren. Deze zijn het bouwen, verhuren en beheren van woningen met een lage huur voor huishoudens met een laag inkomen en andere doelgroepen die op de reguliere woningmarkt moeilijk een woning kunnen vinden.
- Tevens draagt de minister van VRO zorg voor het kapitaalmarktbeleid betreffende investeringen in de woningmarkt, bijvoorbeeld via het beleid ten aanzien van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Uitvoeren

- De minister van VRO draagt zorg voor een adequate uitvoering van een laagdrempelige beslechting van huurgeschillen. In het [Burgerlijk Wetboek \(art. 7:249 t/m 7:261\)](#) is vastgelegd dat huurders en verhuurders een beroep kunnen doen op de Huurcommissie. De organisatie en werkwijze van de Huurcommissie, evenals de administratieve ondersteuning door de Dienst van de Huurcommissie (DHC), is vastgelegd in de [Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#) (Uhw).

Stimuleren

- Om de leefsituatie en het perspectief van bewoners in de kwetsbaarste gebieden te verbeteren, stimuleert de minister de interdepartementale en interbestuurlijke samenwerking via het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De minister faciliteert alle betrokken partijen door zorg te dragen voor kennisontwikkeling en –verspreiding.

C. Beleidsconclusies

Duurzaam wonen voor iedereen

Volkshuisvesting is terug van weggeweest als kerntaak van de overheid. Tijdens de Woontop van december 2024 zijn er 20 concrete afspraken gemaakt tussen het Rijk, provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen om de woningbouw te versnellen naar 100.000 woningen per jaar, met een focus op betaalbaarheid, minder regels (programma STOER) en versnelling op specifieke locaties. In het Bestuurlijk Overleg Woontop 2025 zijn de voortgang op deze afspraken besproken samen met de Woontoppartners.

Een thuis voor iedereen

Het programma «Een thuis voor iedereen» had als doel dat voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

In de Woondeals is afgesproken dat er tot en met 2030 290.000 sociale huurwoningen worden gebouwd. Deze woningen zijn onder andere bedoeld voor mensen uit de aandachtsgroepen. Op financieel gebied is er door het Rijk ondersteuning geboden via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). In 2025 is € 30 mln. beschikbaar gesteld voor de reguliere RHA-tranche en € 30 mln. voor een extra RHA-tranche specifiek gericht op het realiseren van met name (onzelfstandige) studentenwoningen. Bij de tweede suppletoire begroting 2025 is deze extra tranche voor studentenwoningen met € 19 mln. aangevuld.

Wonen en zorg voor ouderen

De stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) stond in 2025 weer open. Voor de SOO was € 23 mln. beschikbaar en is voor € 37 mln. aan aanvragen gedaan, wat de behoefte aan deze regeling onderstreeft. Om gemeenten, corporaties en zorgorganisaties van kennis en informatie te voorzien over de opgave ouderenhuisvesting heeft Platform31 in 2025 handreikingen en podcasts gepubliceerd en bijeenkomsten georganiseerd.

Huurtoeslag

In onderstaande tabel is aangegeven welk aandeel van de bruto huur per saldo (na aftrek van de huurtoeslag) nog netto door ontvangers van de huurtoeslag is verschuldigd, met andere woorden welk gedeelte van de

huur nog betaald moet worden na aftrek van de huurtoeslag. Dit geeft inzicht in de uitwerking van de huurtoeslag op de huurlasten voor ontvangers van huurtoeslag. De cijfers in 2025 zijn conform de verwachting in de ontwerpbegroting 2025. Ten opzichte van 2024 is de verhouding tussen de bruto en netto huur vooral afgenomen voor meerpersoonshuishoudens met een huur rond de huurgrens. Voor deze groep is besloten vanaf 2025 40% huurtoeslag toe te kennen over het huurdeel tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens. Andere huishoudtypen kregen deze vergoeding al. Per 2025 verdween het verschil tussen ouderen en niet-ouderen en is nog slechts sprake van een- en meerpersoonshuishoudens.

Tabel 10 Verhouding bruto-netto huurtoeslag 2025

Huishoudtype	Netto huur	2021	2022	2023	2024	Realisatie 2025	Begroting 2025	Afwijking 2025
Eenpersoonshuishouden	Netto (huur rond kwaliteitskortingsgrens)	59,7%	59,7%	55,4%	46,2%	46,3%	46,4%	0,0%
	Netto (huur rond aftoppingsgrens)	49,5%	49,5%	46,5%	40,1%	40,2%	40,2%	0,0%
	Netto (huur rond huurgrens)	48,8%	49,0%	47,0%	43,2%	42,9%	43,0%	- 0,1%
Meerpersoonshuishouden	Netto (huur rond kwaliteitskortingsgrens)	59,7%	59,7%	55,4%	46,2%	45,9%	46,0%	0,0%
	Netto (huur rond aftoppingsgrens)	48,5%	48,5%	45,8%	39,8%	39,6%	39,6%	0,0%
	Netto (huur rond huurgrens)	47,1%	47,9%	47,3%	46,5%	41,1%	41,3%	- 0,1%
Eenpersoonsouderhuishouden	Netto (huur rond kwaliteitskortingsgrens)	59,2%	59,2%	55,0%	45,8%			
	Netto (huur rond aftoppingsgrens)	49,2%	49,2%	46,2%	39,8%		n.v.t.	
	Netto (huur rond huurgrens)	48,6%	48,8%	46,8%	43,0%			
Meerpersoonsouderhuishouden	Netto (huur rond kwaliteitskortingsgrens)	58,8%	58,8%	54,5%	45,3%			
	Netto (huur rond aftoppingsgrens)	48,9%	48,9%	45,9%	39,5%		n.v.t.	
	Netto (huur rond huurgrens)	48,3%	48,5%	46,5%	42,8%			
	Bruto huur	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

Bron: Eigen berekening Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het percentage netto huur is het deel van de huurkosten dat de huurder zelf betaalt na ontvangst van de huurtoeslag. Dit is de te betalen huurprijs (bruto huur) minus de huurtoeslag, gedeeld door de bruto huur (% netto huur = (bruto huur -/- huurtoeslag)/bruto huur). Door afronding kan de weergegeven afwijking anders zijn dan het rekenkundige verschil tussen de weergegeven begroting en realisatie.

Woningbouw

In 2025 zijn er in totaal 79.900 woningen gerealiseerd. Dit is minder dan de doelstelling van 100.000 woningen per jaar en ook minder dan de productie in de afgelopen jaren. We zien hier de gevolgen van de voor de bouw negatieve economische omstandigheden in 2022 en 2023. Deze werken met vertraging door op de productie en realisatiecijfers.

Inmiddels ligt het aantal vergunningen weer op een hoger niveau en neemt ook het aantal woningen waarvan de bouw gestart is toe. Naar verwachting zal dat de komende jaren gunstig doorwerken op de aantallen nieuwe woningen.

Verder heeft de Woontop van 2024 een belangrijke verandering ingezet: de woningbouwopgave is niet langer een verzameling losse initiatieven, maar een gezamenlijke nationale missie. De eerste successen bewijzen dat deze aanpak werkt, maar de uitvoering blijft complex, veeleisend en vraagt om een lange adem. Het bestuurlijk overleg Woontop 2025 ([32847, nr. 1395](#)) heeft laten zien dat samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen noodzakelijk is én blijft, en toegevoegde waarde heeft in het realiseren van de woningbouwopgave. De gezamenlijke inzet draagt bij aan concrete resultaten, versnelling, betere afstemming en meer vertrouwen in de uitvoeringspraktijk. Voor de zomer 2026 wordt de Kamer geïnformeerd over de voortgang van de Woontopafspraken.

Samenhangend pakket aan financiële instrumenten voor de woningbouw

Om recht te doen aan de verschillende opgaven waar gemeenten en regio's in de woningbouw voor staan, is in 2025 een samenhangend pakket van financiële regelingen ontwikkeld om hen financieel te ondersteunen.³⁹ Hierbinnen vallen deels nieuwe regelingen, maar ook de voortzetting en aanpassing van bestaande regelingen. De Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget zijn bestaande regelingen binnen het financieel instrumentarium; de Realisatiestimulans en de regeling grondverwerving voor gemeenten (voorheen Grondfaciliteit) zijn nieuw. Dit zijn de regelingen waar de meeste middelen aan gemeenten voor gereserveerd zijn en waarmee het Rijk de woningbouw de komende jaren stimuleert. De € 5 mld. die het kabinet-Schoof beschikbaar heeft gesteld voor woningbouw op de begroting van VRO wordt binnen dit samenhangend financieel instrumentarium besteed. Daarnaast blijven enkele bestaande, specifieke regelingen zoals de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen en de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen voorlopig voortbestaan.

D. Budgettaire gevolgen van beleid

Tabel 11 Budgettaire gevolgen van beleid artikel 1. Woningmarkt (bedragen x € 1.000)

		Realisatie				Vastgestelde begroting	Verschil	
		2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025
Art.	Verplichtingen	0	0	0	0	7.607.557	7.951.614	– 344.057
	Uitgaven	0	0	0	0	6.451.957	7.234.191	– 782.234
1.1	Woningmarkt	0	0	0	0	6.124.565	6.503.306	– 378.741
	Subsidies (regelingen)	0	0	0	0	107.931	90.261	17.670
	Betaalbare Koopwoningen Starters	0	0	0	0	30.000	30.000	0
	Bevordering eigen woningbezit	0	0	0	0	2.825	5.600	– 2.775
	Ouderenhuisvesting	0	0	0	0	6.876	9.489	– 2.613
	Stimuleringsmiddelen wooncoöperaties	0	0	0	0	60.967	38.780	22.187
	Woningmarkt	0	0	0	0	5.102	5.028	74
	Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid	0	0	0	0	2.161	1.364	797
	Opdrachten	0	0	0	0	96.155	4.897	91.258
	NHG risicovoorziening	0	0	0	0	91.499	0	91.499
	Woningmarkt	0	0	0	0	3.199	3.838	– 639
	Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid	0	0	0	0	1.457	1.059	398

³⁹ [32847, nr. 1397](#)

	Realisatie				Vastgestelde begroting		Vershil
	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025
<i>Inkomensoverdrachten</i>	0	0	0	0	5.771.969	6.134.045	– 362.076
Huurtoeslag	0	0	0	0	5.771.969	6.134.045	– 362.076
<i>Bijdrage aan ZBO's/RWT's</i>	0	0	0	0	3.860	3.612	248
Woningmarkt	0	0	0	0	3.860	3.612	248
<i>Bijdrage aan medeoverheden</i>	0	0	0	0	117.647	247.864	– 130.217
Caribisch Nederland	0	0	0	0	17.579	10.900	6.679
Grote gezinnen	0	0	0	0	1.723	4.000	– 2.277
Opvang Evacuees	0	0	0	0	107	1.500	– 1.393
Uitvoeringskosten Wetsvoorstellen Regie en Betaalbare Huur	0	0	0	0	0	133.179	– 133.179
Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid	0	0	0	0	98.238	98.285	– 47
<i>Bijdrage aan agentschappen</i>	0	0	0	0	26.227	21.168	5.059
Dienst van de Huurcommissie	0	0	0	0	26.227	17.958	8.269
RVO (Uitvoeringskosten BEW)	0	0	0	0	0	3.210	– 3.210
<i>Bijdrage aan (andere) begrotingshoofdstukken</i>	0	0	0	0	776	1.459	– 683
Financiën (IXB)	0	0	0	0	0	349	– 349
Infrastructuur en Waterstaat (XII)	0	0	0	0	776	1.110	– 334
1.2 Woningbouw	0	0	0	0	327.392	730.885	– 403.493
<i>Subsidies (regelingen)</i>	0	0	0	0	6.424	25.045	– 18.621
Woningbouw	0	0	0	0	783	45	738
Opschalen Woningbouw	0	0	0	0	5.641	25.000	– 19.359
<i>Garanties</i>	0	0	0	0	0	3.000	– 3.000
Doorbouwgarantie	0	0	0	0	0	3.000	– 3.000
<i>Opdrachten</i>	0	0	0	0	4.822	15.714	– 10.892
Grootschalige woningbouwgebieden	0	0	0	0	1.141	318	823
Tijdelijke uitvoeringsorganisatie	0	0	0	0	51	0	51
Volkshuisvestingsfonds	0	0	0	0	690	59	631
Woningbouw	0	0	0	0	2.777	3.537	– 760
Woningbouwimpuls	0	0	0	0	109	0	109
Uitvoering Woningbouw	0	0	0	0	0	11.800	– 11.800
Opschalen Woningbouw	0	0	0	0	54	0	54
<i>Bijdrage aan ZBO's/RWT's</i>	0	0	0	0	307	0	307
CBS	0	0	0	0	307	0	307
<i>Bijdrage aan medeoverheden</i>	0	0	0	0	288.422	654.565	– 366.143
Grootschalige woningbouwgebieden	0	0	0	0	94.838	274.838	– 180.000
Kwetsbare groepen	0	0	0	0	24.515	30.000	– 5.485
Studentenwoningenstartbouwimpuls	0	0	0	0	49.008	30.000	19.008
Versnelling huisvesting	0	0	0	0	10.559	90.882	– 80.323
Vestigingsklimaat	0	0	0	0	57.984	68.750	– 10.766
Volkshuisvestingsfonds	0	0	0	0	0	45	– 45
Woningbouwimpuls	0	0	0	0	51.518	160.050	– 108.532
<i>Bijdrage aan agentschappen</i>	0	0	0	0	27.417	32.561	– 5.144
Grootschalige Rijksprojecten	0	0	0	0	2.121	17.871	– 15.750
RVB	0	0	0	0	24.851	9.600	15.251
RVO	0	0	0	0	445	5.090	– 4.645
Ontvangsten	0	0	0	0	589.249	372.000	217.249

E. Toelichting op de instrumenten

Het jaar 2025 is het eerste begrotingsjaar waar voor het ministerie van VRO een separaat begrotingshoofdstuk is binnen de Rijksbegroting (hoofdstuk 22). Dit leidt ertoe dat in de bovenstaande tabel over de budgettaire gevolgen van beleid geen meerjarig inzicht kan worden gegeven. In onderstaande tabel is het meerjarige inzicht op de uitgaven gepresenteerd. De informatie uit deze tabel is deels afkomstig uit de verantwoording van het ministerie van BZK (uit het oude artikel 3), waarvan het ministerie van VRO tot en met 2024 onderdeel van uitmaakte.

Tabel 12 Meerjarig overzicht uitgaven artikel 1. Woningmarkt (bedragen x € 1.000)

Art. Omschrijving	Realisatie					Vastge- stelde begroting	Verschil
	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025
Verplichtingen	5.343.930	4.985.589	6.095.934	6.533.332	7.607.557	7.951.614	– 344.057
Uitgaven	5.411.477	4.804.734	6.147.722	6.546.023	6.451.957	7.234.191	– 782.234
01.01 Woningmarkt	4.426.334	4.401.101	4.696.812	5.533.782	6.124.565	6.503.306	– 378.741
Subsidies (regelingen)							
Betaalbare Koopwoningen Starters	0	0	0	70.000	30.000	30.000	0
Bevordering eigen woningbezit	3.198	3.149	2.971	5.091	2.825	5.600	– 2.775
Huisvestingsvoorziening statushouders	0	28	0	0	0	0	0
Ouderenhuisvesting	0	0	10.032	9.308	6.876	9.489	– 2.613
Stimuleringsmiddelen wooncoöperaties	0	0	176	13	60.967	38.780	22.187
Binnenstedelijke Transformatiefaciliteit	20.000	0	0	0	0	0	0
Woningmarkt	7.804	13.833	14.257	6.013	5.102	5.028	74
Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid	0	0	0	0	2.161	1.364	797
Opdrachten							
WSW risicovoorziening	1.099	492	61	11.078	0	0	0
NHG risicovoorziening	63.547	61.653	49.904	70.071	91.499	0	91.499
Woningmarkt	3.435	4.179	6.219	4.306	3.199	3.838	– 639
Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid	0	0	0	0	1.457	1.059	398
Inkomensoverdrachten							
Huurtoeslag	4.311.856	4.298.568	4.592.512	5.319.287	5.771.969	6.134.045	– 362.076
Bijdrage aan ZBO's/RWT's							
Woningmarkt	2.791	3.313	3.377	3.360	3.860	3.612	248
Bijdrage aan medeoverheden							
Caribisch Nederland	0	0	0	9.142	17.579	10.900	6.679
Grote gezinnen	0	0	1.283	522	1.723	4.000	– 2.277
Opvang Evacuees	0	0	0	282	107	1.500	– 1.393
Uitvoeringskosten Wetsvoorstellen Regie en Betaalbare Huur	0	0	0	0	0	133.179	– 133.179
Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid	0	0	0	0	98.238	98.285	– 47
Bijdrage aan agentschappen							
Dienst van de Huurcommissie	11.657	14.622	14.794	24.304	26.227	17.958	8.269
RVO (Uitvoeringskosten BEW)	0	0	0	0		3.210	– 3.210
ILT (Autoriteit Woningcorporaties)	947						
Diverse bijdragen	0	199	151	0	0	0	0
Bijdrage aan (andere) begrotingshoofdstukken							
Financiën (IXB)	0	0	0	0	0	349	– 349
Infrastructuur en Waterstaat (XII)	0	1.065	1.075	1.005	776	1.110	– 334

	Realisatie					Vastge- stelde begroting	Verschil
01.02 Woningbouw	985.143	403.633	1.450.910	1.012.241	327.392	730.885	– 403.493
Subsidies (regelingen)							
Binnenstedelijke Transformatiefaciliteit	0	22.000	0	70.000	0	0	0
Woningbouw	348	532	650	2.839	783	45	738
Opschalen Woningbouw	0	0	0	0	5.641	25.000	– 19.359
Garanties							
Doorbouwgarantie	0	0	0	0	0	3.000	– 3.000
Opdrachten							
Grootschalige woningbouwgebieden	0	28	100	1.226	1.141	318	823
Tijdelijke uitvoeringsorganisatie	0	7.832	13.247	7.447	51	0	51
Volkshuisvestingsfonds	743	61	403	1.331	690	59	631
Woningbouw	696	951	2.317	1.755	2.777	3.537	– 760
Woningbouwimpuls	636	176	231	55	109	0	109
Uitvoering Woningbouw	0	0	0	0		11.800	– 11.800
Opschalen Woningbouw	0	0	0	0	54	0	54
Storting/onttrekking begrotingsreserve							
Herplaatsingsgarantie	0	0	138.100	122.873	0	0	0
Bijdrage aan ZBO's/RWT's							
CBS	0	0	96	93	307	0	307
Bijdrage aan medeoverheden							
Flexpools	14.183	34.400	8.450	36.374	0	0	0
Grootschalige woningbouwgebieden	0	0	399.998	50.893	94.838	274.838	– 180.000
Kwetsbare groepen	49.059	48.379	34.925	0	24.515	30.000	– 5.485
Ouderenhuisvesting	0	3.447	0	0	0	0	0
Woondeals	0	5.135	8.772	8.772	0	0	0
Studentenwoningenstartbouwimpuls	0	0	0	29.287	49.008	30.000	19.008
Versnelling huisvesting	0	86.180	10.959	7.224	10.559	90.882	– 80.323
Vestigingsklimaat	0	0	0	0	57.984	68.750	– 10.766
Wadden	0	4.842	0	0	0	0	0
Volkshuisvestingsfonds	413.165	0	262.892	319.383	0	45	– 45
Overlooplocaties	0	0	40.320	41.400	0	0	0
Woningbouwimpuls	499.473	92.526	105.659	286.963	51.518	160.050	– 108.532
Start-bouwimpuls	0	0	296.059	77	0	0	0
Bijdrage aan agentschappen							
Grootschalige Rijksprojecten	0	0	0	0	2.121	17.871	– 15.750
RVB	6.840	96.927	127.605	24.122	24.851	9.600	15.251
RVO	0	217	127	127	445	5.090	– 4.645
Ontvangsten	368.749	404.785	527.254	618.727	589.249	372.000	217.249

Uitgaven

1.1 Woningmarkt

Subsidies (regelingen)

Stimuleringsmiddelen wooncoöperaties

In 2025 is gewerkt aan het opstarten van het Fonds Coöperatief Wonen. Begin 2025 konden geïnteresseerde uitvoerders een subsidieaanvraag indienen om het fonds uit te voeren. Daarop is € 60,6 mln. toegekend aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) om het Fonds Coöperatief Wonen te starten. Dit fonds moet ervoor zorgen dat coöperatieve initiatieven de financiering rond kunnen krijgen. Om initiatieven te helpen om de weg te vinden naar het fonds heeft online platform

Crowdfunding subsidie ontvangen voor het opzetten van een financieringsloket. Verder worden Cooplink en de Derde Bouwstroom ondersteund om te zorgen dat meer coöperatieve initiatieven tot stand komen.

Opdrachten

NHG Risicovoorziening

Voor de achtervangfunctie van het Rijk bij de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) draagt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) een vergoeding af aan het Rijk. Vanaf 2025 is de premie die consumenten betalen voor het gebruik van NHG verlaagd van 0,6% naar 0,4%. De afdracht aan het Rijk is ook verlaagd van 0,3% naar 0,2% van iedere nieuwe afgegeven hypotheekgarantie. In 2025 heeft het Rijk de afdrachten over het boekjaar 2024, ter grootte van afgerond € 91,5 mln. ontvangen. Dit bedrag is in de daartoe bestemde risicovoorziening gestort.

Inkomensoverdrachten

Huurtoeslag

De huurtoeslag is een bijdrage in de huurlasten en kan worden aangevraagd als de huur in verhouding tot het inkomen te hoog is. In 2025 ontvingen circa 1,57 miljoen huishoudens huurtoeslag.

Aan de huurtoeslag is per saldo in 2025 minder uitgegeven dan begroot. De uitgaven zijn € 362,1 mln. lager dan begroot ten opzichte van de oorspronkelijke begroting. In de eerste suppletoire begroting 2025 is de huurtoeslagraming naar beneden bijgesteld, met € 236,7 mln. in 2025. De lagere raming wordt onder andere veroorzaakt door gestegen lonen, een lagere werkloosheid en minder hard gestegen huurprijzen dan verwacht. Daarnaast is uitgegaan van inkomens die bij het Massaal Automatisch Continueren (MAC'en) behoedzaam zijn ingeschat. Dit leidde in 2025 tot lagere uitgaven aan de huurtoeslag. Bij het definitief toekennen zal dit vervolgens tot nabetalingen leiden. Ook zullen aanvragers in 2026 met terugwerkende kracht huurtoeslag aanvragen over het jaar 2025. Bij de ontvangsten is € 19,4 mln. meer binnengekomen. Dit is het gevolg van hogere ontvangsten dan verwacht na het weer opstarten van de tijdens corona gepauzeerde terugvorderingen van te veel uitgekeerde huurtoeslag.

De lagere uitgaven en hogere ontvangsten leiden ertoe dat de huurtoeslag in 2025 een netto positief saldo heeft van € 381,5 mln. ten opzichte van de ontwerpbegroting 2025. Ten opzichte van de tweede suppletoire begroting is sprake van € 122,9 mln. lagere uitgaven en € 19,4 mln. hogere ontvangsten in 2025.

Bijdrage aan medeoverheden

Uitvoeringskosten Wetsvoorstellen Regie en Betaalbare Huur

Met de Wet betaalbare huur hebben gemeenten per 1 januari 2025 de bevoegdheid gekregen om toezicht te houden en handhavend op te treden met betrekking tot maximale huurprijzen, maximale huurprijsstijgingen en de informatieplicht voor verhuurders om huurders op de hoogte te stellen van de maximale huurprijs. Gemeenten kregen in 2025 ca. € 19 mln. uitgekeerd voor de uitvoering van de Wet betaalbare huur. Daarnaast hebben gemeenten in 2025 € 1 mln. ontvangen voor de uitvoering van Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Gemeenten en provincies hebben in 2025 een vergoeding gekregen voor de incidentele uitvoeringskosten die voor de uitvoering van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zijn vastgesteld, onder meer voor de

vaststelling van een volkshuisvestingsprogramma en urgentieregeling en de coördinatie op de bouwopgave. Gemeenten hebben circa € 48,8 mln. ontvangen via het gemeentefonds. Provincies hebben circa € 9,5 mln. ontvangen via een decentrale uitkering.

1.2 Woningbouw

Subsidies (regelingen)

Opschalen Woningbouw

Het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP) is gestart op de Woontop 2024. Inzet van het programma is om industrialisatie, digitalisering en nieuwe vormen van samenwerking in de bouwketen te stimuleren en zo de basis te leggen voor snellere, betaalbare en duurzamere woningbouw. Het streven is om in 2030 de helft van de nieuwbouwwoningen industrieel te bouwen en de doorlooptijd van woningbouwprojecten te verkorten met 25%. Het programma loopt van 2025 tot 2030 en heeft een begroting van € 88 mln. In 2025 is er meerjarig € 28 mln. verplicht waarvan € 5,6 mln. als subsidie is verstrekt aan meerdere instellingen en uitbetaald als voorschotten. Dit betreft onder andere subsidies voor het toepassen van datagedreven bouwen in de praktijk (€ 5,6 mln.) en toepassingen voor netbewust en waterbewust bouwen (€ 5 mln.). De verplichtingen zullen in de komende jaren tot uitbetaling komen.

Opdrachten

Uitvoering Woningbouw

In 2025 zijn op deze post geen uitgaven gerealiseerd. Het budget is gedurende het jaar gerealloceerd naar opdrachten grootschalige woningbouwgebieden (€ 5 mln.), opdrachten woningbouw (€ 3 mln.), Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO, € 2 mln.) en € 1,8 mln. voor taken in het domein van de ruimtelijke ordening.

Storting/onttrekking begrotingsreserve

Herplaatsingsgarantie

Naar aanleiding van een evaluatie, door uitvoeringsorganisatie Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het ministerie van VRO, wordt de de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF) in het voorjaar van 2026 aangepast. Hierdoor zal de RTHF beter gaan aansluiten op de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) en zal het de vraag naar garanties bevorderen. In 2025 is tot nu toe voor € 69,2 mln. aan garanties beschikt voor 1.335 woningen. Op dit moment zijn er elf aanvragen in behandeling voor een bedrag van € 35,8 mln. en 768 woningen. In de loop van 2027 zal de volgende evaluatie plaatsvinden.

Bijdrage aan medeoverheden

Grootschalige woningbouwgebieden

Bij de eerste suppletoire begroting 2025 heeft een kasschuif bij het gebiedsbudget plaatsgevonden om het kas- en verplichtingenbudget in een realistisch ritme te zetten. Het verplichtingenbudget is naar voren gehaald om in 2025 het merendeel van de afspraken te kunnen maken over een nieuwe tranche gebiedsbudget. In 2025 is er in totaal € 892,5 mln. aan gebiedsbudget beschikt voor de realisatie van (nieuwe) woningen binnen de 21 (nationaal) grootschalige woningbouwgebieden. Voor de realisatie van (nieuwe) woningen is er in 2025 voor € 139,7 mln. uitgekeerd aan gebiedsbudget. En er is € 2,0 mln. afgedragen aan het btw-compensatiefonds.

Kwetsbare groepen

De Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) stelt gemeenten in staat om versneld huisvesting te realiseren voor aandachtsgroepen. Het gaat dan om huisvesting voor bijvoorbeeld dak- en thuisloze mensen, studenten of arbeidsmigranten. In 2025 is er voor de laatste tranche € 30 mln. beschikbaar gesteld voor de reguliere RHA-tranche. Bij de reguliere RHA is bijna € 28 mln. aan aanvragen ingediend en is er voor € 25,3 mln. toegekend. Dit bedrag draagt bij aan de bouw van 2.805 woningen.

Studentenwoningenstartbouwimpuls

De aanvragen voor de RHA-tranche specifiek gericht op studenten hebben een omvang van € 55,7 mln. In de RHA-tranche voor studenten zijn aanvragen ontvangen voor een hoger totaalbudget dan er beschikbaar was. Het plafondbedrag voor deze tranche is verhoogd tot maximaal € 49 mln. in de tweede suppletoire begroting 2025, hierdoor worden 2.322 onzelfstandige woonruimten en 3.124 zelfstandige woonruimten voor studenten gerealiseerd. De beide tranches van dit jaar dragen bij aan de bouw van 8.251 woningen.

Versnelling huisvesting

Het doel van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is het versneld realiseren van (verplaatsbare) huisvesting door een meerjarige stimuleringsbijdrage te leveren aan projecten met flex- en transformatiewoningen. Dit is een doorlopend loket voor de stimulering van de realisatie van flexwoningen. In 2025 was het budget in totaal € 77,8 mln. en konden gemeenten met de aangepaste Stimuleringsregeling flex-en transformatiewoningen een bijdrage krijgen van € 14.000 per woning. In 2025 is er voor ruim € 32,9 mln. toegewezen, dit betreffen circa 2.350 woningen in het sociale segment. De aanvragen zijn achtergebleven ten opzichte van het geraamde budget.

Vestigingsklimaat

De Woningbouwversnelling in de Metropoolregio Eindhoven (WMRE) is een gezamenlijke inspanning van 21 gemeenten om de woningnood aan te pakken door versneld betaalbare en kwalitatief goede woningen te bouwen. Voor deze tranche van de WMRE zijn er zes aanvragen toegekend. Deze projectaanvragen ontvangen samen ruim € 22,2 mln. incl. btw aan rijksmiddelen, waarvoor ca. 1.700 woningen (waarvan ca. 82% betaalbaar) worden gebouwd.

Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls richt zich op projecten met minimaal 200 woningen, waarvan ten minste 50% betaalbaar moet zijn. De bouw van de eerste woning moet binnen drie jaar starten en de bouw van de laatste woning binnen tien jaar.

In 2025 is de zevende tranche van de Woningbouwimpuls afgerond. In totaal zijn zestien aanvragen toegekend. Deze projecten ontvangen gezamenlijk circa € 48,7 mln. (inclusief btw) aan rijksmiddelen. Daarmee wordt de realisatie van ruim 6.700 woningen mogelijk gemaakt, waarvan circa 76% betaalbaar is. Voor deze zevende tranche was ca. € 120 mln. beschikbaar. Bij het debat over de Najaarsnota 2025 is het amendement-Flach ([36850 XXII, nr. 8](#)) aangenomen, dat verzoekt om de onderuitputting op de Woningbouwimpuls (€ 57 mln.) beschikbaar te houden in 2026.

Bijdrage aan agentschappen

Grootschalige Rijksprojecten

In de eerste suppletoire begroting 2025 zijn de middelen voor fase 1 voor de ontwikkeling van woningbouwlocatie Zuiderhage Lelystad aan de VRO-begroting toegevoegd. De uiteindelijke realisatie betreft € 2,1 mln. In de slotwet 2025 wordt toegelicht dat circa € 11,5 mln. wordt afgeboekt wegens verschuiving van de kasuitgaven.

RVB

Dit betreft de kosten voor de ontwikkelfunctie van het RVB (€ 3,5 mln.), de kosten voor de door het RVB ingekochte flexwoningen (€ 8,4 mln. in de begroting 2025) en een aantal kleinere opdrachten aan het RVB voor het woningbouwdomein (circa € 1,5 mln.). In totaal is er op het budget in 2025 circa € 24,8 mln. gerealiseerd. Vanwege vertraagde plaatsing van flexwoningen zijn de opslagkosten hoger uitgevallen waardoor een deel van de uitgave doorschuift door naar 2026.

Ontvangsten

De ontvangsten voor de huurtoeslag bedragen € 417 mln. waarmee het grootste deel van de ontvangsten wordt verklaard. Bij de suppletoire begroting september zijn de ontvangsten voor de Nationale Hypotheekgarantie toegevoegd (€ 91,5 mln.). Daarnaast zijn er ontvangsten gerealiseerd van het RVB voor de ingekochte flexwoningen (€ 46 mln.) en andere terugvorderingen op woonregelingen, zoals de SFT, WBI, SBI en RHA voor € 31 mln.

4.2 Artikel 2. Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit

A. Algemene doelstelling

Stimuleren van een goede kwaliteit van de gebouwde omgeving op de aspecten duurzaamheid, energiezuinigheid, veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid. Daartoe is de controle op de naleving van de bouwregelgeving en het toezicht door gemeenten van belang.

Met deze doelstelling doet het ministerie van VRO recht aan diverse publieke waarden:

- De energietransitie in de gebouwde omgeving zorgt voor vermindering van de CO₂-uitstoot op de lange termijn en maakt huishoudens weerbaarder tegen schokken in energieprijzen.
- Gebouwen voldoen aan de eisen van bouwregelgeving op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid.
- Vermindering van het gebruik van primaire grondstoffen in de bouw door onder meer zo hoogwaardig mogelijk hergebruik van bouw- en sloopafval en de toepassing van biobased bouw materiaal, en bijdragen aan de beschikbaarheid van bouwmaterialen op de langere termijn.

Deze publieke waarden worden op onderdelen concreet gemaakt in de volgende op termijn te bereiken resultaten:

- Vermindering van de CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving tot 13,2 Mton aan restemissies in 2030.
- In de bestaande bouw is het streven om uiterlijk in 2030 2,5 miljoen woningen te isoleren, 120.000 gebouwen vergaand te verduurzamen en 500.000 nieuwe aansluitingen op warmtenetten te realiseren.
- Huurwoningen met een EFG-label worden de komende jaren versneld verduurzaamd zodat vanaf 2029 alleen nog woningen met minimaal label D verhuurd worden.
- Voor de utiliteitsbouw zal normering als onderdeel van de implementatie van de EPBD IV uitgewerkt worden.
- In 2050 een volledig circulaire economie met als richtinggevend doel het gebruik van primaire abiotische grondstoffen in 2030 te halveren. Het [Nationaal Programma Circulaire Economie 2023–2030](#) (NPCE) is een belangrijke stap in de richting om deze doelen te realiseren.
- Om ervoor te zorgen dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht, wordt in de nationale aanpak klimaatadaptatie gebouwde omgeving (fase I) gewerkt aan een aantal actielijnen, waaronder het minder vrijblijvend maken van klimaatadaptief bouwen en inrichten. Hiertoe is de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving gepubliceerd gericht op nieuwbouw. We werken aan juridische borging van de landelijke maatlat en doorontwikkeling van de maatlat naar bestaand bebouwd gebied.
- We werken toe naar een gezamenlijke nationale aanpak funderingschade met publieke en private partners.

B. Rol en verantwoordelijkheid

Met het oog op de doelen binnen dit beleidsartikel is de inzet van burgers, instellingen, bedrijven en de gehele overheid noodzakelijk. In het kader van het Klimaatakkoord wordt met partijen gesproken over de noodzakelijke acties en te nemen maatregelen. Samen met medeoverheden, corporaties, netbeheerders, energiebedrijven, de financiële sector, de ontwerp-, bouw- en technieksector en talloze andere bedrijven, instellingen

en maatschappelijke organisaties gaan we, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, mensen helpen met het verduurzamen van hun huis of gebouw. We maken wetgeving en stellen normen aan de huursector, bestaande gebouwen en installaties. De minister van VRO heeft hierbij een stimulerende, regisserende en normerende rol.

Stimuleren

Op basis van artikel 120 van de [Woningwet](#), hoofdstuk 4 van de [Wet milieubeheer](#) en de [Kadasterwet](#) is de minister verantwoordelijk voor het stimuleren van energiebesparing en reductie van CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving. De minister geeft invulling aan deze verantwoordelijkheid door kaderstelling (wet- en regelgeving), het uitvoeren van acties, ondersteuning van innovatie (onder andere door middel van subsidies) en monitoring. De minister stimuleert energietransitie in de gebouwde omgeving met verschillende (subsidie)instrumenten, afspraken en ondersteuningsmaatregelen.

Regisseren

Op basis van artikel 2 van de [Woningwet](#) is de minister van VRO verantwoordelijk voor het opstellen en het beheer van de bouwregelgeving en stelselverantwoordelijk voor het borgen van de bouwkwiteit. Op grond van deze verantwoordelijkheid worden in ieder geval regels gesteld over het bouwen van nieuwe bouwwerken, de staat van bestaande bouwwerken en het gebruiken en slopen van bouwwerken. Deze regels worden gesteld vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu. Door naleving van deze regels is de maatschappelijk aanvaarde kwaliteit van bouwwerken gewaarborgd. Toezicht en handhaving hierop berust bij gemeenten.

C. Beleidsconclusies

Hieronder wordt langs vijf domeinen ingegaan op de beleidsconclusies: (1) gebiedsgerichte aanpak warmtetransitie; (2) verduurzaming individuele aanpak woningen; (3) verduurzaming utiliteitsbouw; (4) innovatie en uitvoeringscapaciteit in de bouw; en (5) bouwregelgeving en bouwkwiteit.

1. Gebiedsgerichte aanpak warmtetransitie

Het Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Bgiw) is na de voorhangprocedure ter advies voorgelegd aan de Raad van State. De termijn voor gemeenten om hun warmteprogramma's vast te stellen is verlengd tot eind 2027, om ruimte te bieden voor zorgvuldige besluitvorming en intensievere bewonersparticipatie. Vanaf januari 2025 biedt het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) een gericht ondersteuningsaanbod aan gemeenten bij het opstellen van het warmteprogramma.

2. Verduurzaming individuele aanpak woningen

Het Nationaal Isolatieprogramma kende in 2025 een succesvolle derde tranche van de lokale aanpak isolatie: 340 gemeenten dienden een aanvraag in, waarbij het volledige budget van € 474 mln. is benut ten behoeve van de isolatie van 221.000 woningen. Via de lokale aanpak zijn tot dusver 20.191 woningen daadwerkelijk geïsoleerd, terwijl 683.000 woningeigenaren en 7.903 verenigingen van eigenaars (vve's) zijn geïnformeerd over beschikbare ondersteuning. Daarnaast zijn 44.086 energieadviezen verstrekt, 5.388 financiële adviezen gegeven en is 4.434 keer hulp geboden bij subsidieaanvragen.

Voor vve's zijn de voorwaarden van de Subsidie Verduurzaming voor VvE's (SVVE) verruimd, wat resulteerde in 715 toekenningen – een stijging ten opzichte van 540 in 2024. Daarnaast is aangekondigd om de besluitvormingsdrempels te verlagen naar een 50%+1-meerderheid en is de looptijd van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) verlengd van 10 naar 30 jaar, met een verplichte duurzaamheidparagraaf. Het Kenniscentrum voor VvE's van Milieu Centraal is uitgebreid en inmiddels officieel geopend.

Bij huurwoningen is de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) per 1 januari 2025 verruimd, wat leidde tot een verdubbeling van het aangevraagde budget naar € 23,8 mln. De aanvragen zijn mogelijk mede gestimuleerd door de aangekondigde uitfasering van energie labels EFG per 1 januari 2029, die worden uitgewerkt in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het ontwerpbesluit ging in november 2025 in consultatie.

De Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) had 29.753 aanvragen, maar sloot na uitputting van het budget. In de SAH was in 2025 een eenmalige stimulans opgenomen voor de afkoop van het vastrecht. Mede hierdoor werd het subsidieplafond in 2025 bereikt en is de regeling gesloten. In november 2025 is het subsidieplafond met € 20 mln. verhoogd en de regeling heropend. Bij de hernieuwde openstelling kon geen subsidie worden aangevraagd voor het afkopen van het vastrecht. Het aanvullende budget was binnen een dag overvraagd en de regeling is op 24 november gesloten.

3. Verduurzaming utiliteitsbouw

In 2025 is de vierde tranche van de Subsidieregeling verduurzaming maatschappelijk vastgoed uitgevoerd (Dumava). De implementatiekaders voor de Europese Richtlijn Energieprestatie van Gebouwen (EPBD IV) zijn in juli aan de Tweede Kamer aangeboden ([22112, nr. 4107](#)). Kleine gebouw-eigenaren, waaronder mkb'ers, worden ondersteund via ontzorgingsprogramma's en regionale fondsen. Het Rijk heeft € 75 mln. toegevoegd aan bestaande energiefondsen en het BNG Duurzaamheidsfonds, met een maximaal leenbedrag van € 250.000 per pand.

4. Innovatie en uitvoeringscapaciteit in de bouw

Het ministerie heeft de bouwsector gestimuleerd om de arbeidsproductiviteit te verhogen, met focus op innovatie, industrieel bouwen en digitalisering. Het Innovatie- en Opschalingsprogramma Woningbouw (IOP) is op de Woontop gelanceerd om versnelling te bewerkstelligen. Belangrijk onderdeel hierin is de verdere digitalisering van de bouw en de uitvoering van het eerder getekende bestuursakkoord 'Digitale Gebouwde Omgeving 2027', waar een extra maatregel aan is toegevoegd gericht op datadelen in een integraal, conceptueel en geïndustrialiseerd bouwproces.

Er is uitvoering gegeven aan de Nationale Groeifondsprogramma's Toekomstbestendige Leefomgeving en Werklandschappen van de Toekomst. Voor het programma Toekomstbestendige Leefomgeving is door SEO een onafhankelijke evaluatie uitgevoerd en eind 2025 een omzettingverzoek ingediend bij de fondsbeheerders voor onvoorwaardelijke toekenning van € 40 mln. voor fase 2.

Vanuit het programma Verbouwstromen is vraagbundeling en opschaling van het aanbod verder vormgegeven en het programma is verlengd t/m 2029. Ondersteunend hieraan waren de Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen (MEER), waarvoor een derde en laatste subsidietranche

is uitgezet met een totale subsidie van € 14,5 mln. In totaal is € 65,4 mln. subsidie toegekend aan negen consortia voor de verduurzaming van ruim 12.000 woningen.

Het Bouwmaterialenakkoord, ondertekend door drie ministeries, veertien materiaalketens en zes branches, beoogt de milieu-impact van bouwmaterialen te verminderen, de beschikbaarheid van secundaire grondstoffen te vergroten en afval te minimaliseren.

Ten behoeve van circulair bouwen zijn in december 2025 scherpere milieu-prestatie-eisen voor kantoorfuncties gepubliceerd; voor woonfuncties geldt (nog) een uitzondering om de betaalbaarheid en bouwproductie niet te belemmeren ([32852, nr. 265](#)).

5. Bouwregelgeving en bouwkwiteit

Diverse wijzigingen in het Bbl zijn in 2025 in procedure gebracht, waaronder regels voor PUR-schuim, tijdelijke bouwwerken en nultredenwoningen. De implementatie van de herziene EPBD IV-richtlijn en Verordening Bouwproducten (CPR) is in voorbereiding.

Voor de aanpak van funderingsschade is op 4 juli 2025 de kabinetsreactie op het advies «De Olifant onder de kamer» naar de Tweede Kamer gestuurd ([28325, nr. 298](#)). Per 1 oktober 2025 is een kwartiermaker aangesteld om de nationale aanpak te coördineren, in samenwerking met gemeenten, provincies, waterschappen, banken, verzekeraars en de bouwsector. Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel heeft sinds 1 juli 2025 landelijke dekking en verstrekt leningen aan eigenaren en kleine verhuurders die vanwege ontoereikend inkomen geen toegang hebben tot reguliere hypotheekfinanciering.

D. Budgettaire gevolgen van beleid

Tabel 13 Budgettaire gevolgen van beleid artikel 2 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwiteit (bedragen x € 1.000)

Art.	Verplichtingen	Realisatie				Vastgestelde begroting	Verschil
		2021	2022	2023	2024	2025	2025
		0	0	0	0	1.653.003	1.222.738
		0	0	0	0	1.620.735	1.497.050
2.1	Energietransitie en duurzaamheid	0	0	0	0	1.591.253	1.454.687
	<i>Subsidies (regelingen)</i>	0	0	0	0	762.904	732.728
	Energiebesparing Koopsector	0	0	0	0	34.387	22.100
	Energietransitie en duurzaamheid	0	0	0	0	26.666	31.189
	Kennis- en innovatieprogramma bouwproductie stikstof	0	0	0	0	1.256	3.000
	Maatschappelijk vastgoed fonds	0	0	0	0	49.900	49.910
	Nationaal Groeifonds	0	0	0	0	19.367	26.977
	Nationaal Isolatie Programma	0	0	0	0	0	26.227
	Ontzorgen Vereniging van Eigenaren	0	0	0	0	6.257	6.258
	Renovatieversneller	0	0	0	0	31.837	33.290
	SAH	0	0	0	0	59.896	30.000
	Subsidie verduurzaming en onderhoud huurwoningen	0	0	0	0	11.308	17.203

	Realisatie				Vastgestelde begroting		Verschil
	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025
Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	0	0	0	0	228.925	374.274	– 145.349
Warmtefonds	0	0	0	0	216.031	112.300	103.731
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe	0	0	0	0	324	0	324
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe Wooncoöperaties	0	0	0	0	76.750	0	76.750
<i>Opdrachten</i>	0	0	0	0	5.249	4.068	1.181
Energietransitie en duurzaamheid	0	0	0	0	2.571	2.600	– 29
Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie	0	0	0	0	2.058	1.468	590
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe	0	0	0	0	620	0	620
<i>Bijdrage aan ZBO's/RWT's</i>	0	0	0	0	1.058	226	832
Energietransitie en duurzaamheid	0	0	0	0	785	226	559
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe	0	0	0	0	273	0	273
<i>Bijdrage aan medeoverheden</i>	0	0	0	0	742.124	623.336	118.788
Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie	0	0	0	0	16.149	9.000	7.149
NIP (Lokale aanpak woningisolatie)	0	0	0	0	466.638	472.733	– 6.095
NIP (Soortenmanagement)	0	0	0	0	77	9.434	– 9.357
Ventilatie in scholen	0	0	0	0	127	0	127
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe	0	0	0	0	13.732	131.154	– 117.422
Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	0	0	0	0	0	1.015	– 1.015
Aardgasvrije wijken	0	0	0	0	4.866	0	4.866
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe ontzorgingsprogramma	0	0	0	0	3.000	0	3.000
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe isolatie en ventilatie	0	0	0	0	232.535	0	232.535
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe uitvoeringsorganisatie	0	0	0	0	5.000	0	5.000
<i>Bijdrage aan agentschappen</i>	0	0	0	0	79.918	62.471	17.447
Dienst Publiek en Communicatie	0	0	0	0	1.802	1.803	– 1
RVB	0	0	0	0	14.638	20.850	– 6.212
RVO (Energietransitie en duurzaamheid)	0	0	0	0	41.208	16.677	24.531
RVO (Uitvoering Energieakkoord)	0	0	0	0	421	9.341	– 8.920
Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	0	0	0	0	21.849	13.800	8.049
<i>Bijdrage aan (andere) begrotingshoofdstukken</i>	0	0	0	0	0	31.858	– 31.858
EGO (innovatie)	0	0	0	0	0	5.519	– 5.519
Uitfaseren van slechte labels	0	0	0	0	0	1.000	– 1.000
Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	0	0	0	0	0	25.339	– 25.339
2.2 Bouwregelgeving en bouwkwiteit	0	0	0	0	29.482	42.363	– 12.881
<i>Subsidies (regelingen)</i>	0	0	0	0	16.700	17.397	– 697
Biobased bouwen	0	0	0	0	12.818	13.212	– 394
Bouwregelgeving en bouwkwiteit	0	0	0	0	2.909	4.185	– 1.276
Aanpak funderingsschade	0	0	0	0	973	0	973
<i>Opdrachten</i>	0	0	0	0	11.601	8.548	3.053
Bouwregelgeving en bouwkwiteit	0	0	0	0	11.569	8.548	3.021
Aanpak funderingsschade	0	0	0	0	32	0	32

	Realisatie				Vastgestelde begroting		Verschil
	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025
<i>Bijdrage aan ZBO's/RWT's</i>	0	0	0	0	324	0	324
Overige bijdragen	0	0	0	0	142	0	142
Aanpak funderingsschade	0	0	0	0	182	0	182
<i>Bijdrage aan medeoverheden</i>	0	0	0	0	0	14.000	– 14.000
Aanpak funderingsschade	0	0	0	0	0	14.000	– 14.000
<i>Bijdrage aan agentschappen</i>	0	0	0	0	857	2.418	– 1.561
RVB	0	0	0	0	857	2.418	– 1.561
Ontvangsten	0	0	0	0	58.403	91	58.312

E. Toelichting op de instrumenten

Het jaar 2025 is het eerste begrotingsjaar waar voor het ministerie van VRO een separaat begrotingshoofdstuk is binnen de Rijksbegroting (hoofdstuk 22). Dit leidt ertoe dat in de bovenstaande tabel over de budgettaire gevolgen van beleid geen meerjarig inzicht kan worden gegeven. In onderstaande tabel is het meerjarige inzicht op de uitgaven gepresenteerd. De informatie uit deze tabel is deels afkomstig uit de verantwoording van het ministerie van BZK (uit het oude artikel 4), waarvan het ministerie van VRO tot en met 2024 onderdeel van uitmaakte.

Tabel 14 Meerjarig overzicht uitgaven artikel 2. Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit (bedragen x € 1.000)

Art. Omschrijving	Realisatie				Vastgestelde begroting		Verschil
	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025
Verplichtingen	463.639	1.011.291	1.094.665	1.727.694	1.653.003	1.222.738	430.265
Uitgaven	505.776	747.910	1.017.585	1.448.138	1.620.735	1.497.050	123.685
02.01 Energietransitie en duurzaamheid	498.141	734.457	1.003.762	1.427.197	1.591.253	1.454.687	136.566
Subsidies (regelingen)							
Energiebesparing Koopsector	90.134	6.951	11.815	19.392	34.387	22.100	12.287
Energietransitie en duurzaamheid	13.377	24.801	30.041	23.259	26.666	31.189	– 4.523
Kennis- en innovatieprogramma bouwproductie stikstof	2.640	6.724	6.590	1.899	1.256	3.000	– 1.744
Energiebesparing Huursector	18.225	10.636	1.006	0	0	0	0
Maatschappelijk vastgoed fonds	0	0	0	0	49.900	49.910	– 10
Nationaal Groeifonds	0	0	4.351	26.198	19.367	26.977	– 7.610
Nationaal Isolatie Programma	0	0	0	0	0	26.227	– 26.227
Ontzorgen Vereniging van Eigenaren	0	0	0	1.373	6.257	6.258	– 1
Renovatieversneller	0	1.000	2.839	19.226	31.837	33.290	– 1.453
SAH	13.986	3.773	9.322	14.297	59.896	30.000	29.896
Subsidie verduurzaming en onderhoud huurwoningen	0	109	2.257	5.450	11.308	17.203	– 5.895
Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	0	37.167	131.801	317.710	228.925	374.274	– 145.349
Warmtefonds	27.400	85.600	155.390	93.000	216.031	112.300	103.731
Biobased Bouwen	0	0	1.800	0	0	0	0
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe	0	0	0	0	324	0	324
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe Wooncorporaties	0	0	0	0	76.750	0	76.750
Opdrachten							

	Realisatie					Vastge- stelde begroting	Verschil
Energietransitie en duurzaamheid	4.880	5.681	2.361	3.461	2.571	2.600	– 29
Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie	0	0	589	1.804	2.058	1.468	590
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe	0	0	0	0	620	0	620
Bijdrage aan ZBO's/RWT's							
Energietransitie en duurzaamheid	4.277	74	1.967	736	785	226	559
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe	0	0	0	0	273	0	273
Bijdrage aan medeoverheden							
Programma reductie energieverbruik	95.736	0	0	0	0	0	0
Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie	0	0	12.071	10.891	16.149	9.000	7.149
Ontzorging maatschappelijk vastgoed	15.317	0	0	0	0	0	0
NIP (Lokale aanpak woningsisolatie)	0	0	361.286	709.882	466.638	472.733	– 6.095
NIP (Soortenmanagement)	0	0	47.061	50.730	77	9.434	– 9.357
Ondersteuning aanpak energiearmoede	0	358.689	181.109	0	0	0	0
Ventilatie in scholen	125.619	73.454	210	1.028	127	0	127
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe	0	0	0	4.368	13.732	131.154	– 117.422
Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	0	16.488	0	68.785	0	1.015	– 1.015
Aardgasvrije wijken	54.677	62.627	0	153	4.866	0	4.866
Nationaal Groeifonds	0	0	6.287	0	0	0	0
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe ontzorgingsprogramma	0	0	0	0	3.000	0	3.000
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe isolatie en ventilatie	0	0	0	0	232.535	0	232.535
Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe uitvoeringsorganisatie	0	0	0	0	5.000	0	5.000
Bijdrage aan agentschappen							
ILT (Handhaving Energielabel)	11	23	8	0	0	0	0
Dienst Publiek en Communicatie	903	1.052	112	2.025	1.802	1.803	– 1
Diverse Agentschappen	0	369	0	0	0	0	0
RVB	0	970	3.929	9.156	14.638	20.850	– 6.212
RVO (Energietransitie en duurzaamheid)	30.934	33.664	27.769	39.214	41.208	16.677	24.531
RVO (Uitvoering Energieakkoord)	25	0	106	209	421	9.341	– 8.920
Nationaal Groeifonds	0	0	41	0	0	0	0
Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	0	4.605	1.644	2.951	21.849	13.800	8.049
Bijdrage aan (andere) begrotingshoofdstukken							
EGO (innovatie)	0	0	0	0	0	5.519	– 5.519
Uitfasen van slechte labels	0	0	0	0	0	1.000	– 1.000
Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	0	0	0	0	0	25.339	– 25.339
02.02 Bouwregelgeving en bouwkwiteit	7.635	13.453	13.823	20.941	29.482	42.363	– 12.881
Subsidies (regelingen)							
Biobased bouwen	0	0	0	8.706	12.818	13.212	– 394
Bouwregelgeving en bouwkwiteit	5.745	11.750	11.105	7.253	2.909	4.185	– 1.276
Aanpak funderingsschade	0	0	0	0	973	0	973
Opdrachten							
Bouwregelgeving en bouwkwiteit	1.699	1.703	1.188	4.978	11.569	8.548	3.021
Aanpak funderingsschade	0	0	0	0	32	0	32
Bijdrage aan ZBO's/RWT's							
Overige bijdragen	191	0	30	4	142	0	142
Aanpak funderingsschade	0	0	0	0	182	0	182
Bijdrage aan medeoverheden							
Aanpak funderingsschade	0	0	0	0	0	14.000	– 14.000
Bijdrage aan agentschappen							
RVB	0	0	1.500	0	857	2.418	– 1.561
Ontvangsten	1.371	11.182	23.742	27.574	58.403	91	58.312

Uitgaven

2.1 Energietransitie en duurzaamheid

Subsidie(regelingen)

Energiebesparing Koopsector

Verenigingen van eigenaars kunnen voor verduurzamingsonderzoeken, -adviezen en -maatregelen van hun gebouw en laadinfrastructuur subsidie aanvragen bij de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE). Bij de eerste suppletoire begroting is € 9,2 mln. toegevoegd uit latere jaren om de financiering van aanvragen mogelijk te maken en is het restant budget uit 2024 van € 3,4 mln. toegevoegd. Tegelijkertijd zijn de uitvoeringskosten van € 1,6 mln. voor RVO afgedragen. In totaal is er in 2025 circa € 34,5 mln. uitgegeven en circa € 0,4 mln. aan aanvragen niet vastgesteld en niet meer tot betaling gekomen in 2025.

Energietransitie en duurzaamheid

Op deze regeling worden diverse subsidies verantwoord. In de eerste suppletoire begroting is € 10 mln. toegevoegd voor de uitvoering van amendement-Rooderkerk ([36600 XXII, nr. 60](#)) inzake de aanpak van energiearmoede. Hiervan is op basis van de aangevraagde subsidie € 8,4 mln. naar latere jaren (2026 tot en met 2030) geschoven. Daarnaast is via de loon- en prijsbijstelling (LPO) een bedrag van € 2,8 mln. toegevoegd.

In het kader van de afspraken voor energietransitie in de gebouwde omgeving uit het Klimaatakkoord is in 2025 aan een aantal partijen subsidies verstrekt voor in totaal circa € 15,4 mln., waaronder de voorlichtingsorganisatie Milieu Centraal (€ 2,3 mln.), TKI Bouw en Techniek (€ 4,8 mln.), DigiGO (€ 326 mln.) en Platform 31.

Nationaal Isolatieprogramma

Bij de eerste suppletoire begroting is het volledige bedrag van € 26,2 mln. toegevoegd aan de regeling NIP (Lokale aanpak woningisolatie).

Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH)

De Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) verleent vanaf 2020 subsidies aan zowel sociale als particuliere verhuurders voor het aardgasvrij maken van woningen. Ook gemengde vve's kunnen hierbij terecht voor subsidiëring van warmtenetaansluitingen. Door de aanpassing van de regeling eind 2024 is er meer subsidie aangevraagd ten opzichte van de raming. Bij de eerste suppletoire begroting is vanuit het NIP (Lokale aanpak woningisolatie) € 25 mln. beschikbaar gesteld voor vastrecht warmtenetten. Tevens was het volume van de aanvragen groter. Hiervoor is via de suppletoire begroting september € 10 mln. gedesaldeerdd en € 8,6 mln. kasbudget naar voren gehaald uit 2026 en 2027. Bij de tweede suppletoire begroting heeft het ministerie van KGG aanvullend € 10 mln. bijgedragen in een extra openstelling voor de regeling SAH. Daarnaast is aanvullend nog € 10 mln. gedesaldeerdd, waarmee de regeling eenmalig opnieuw kon worden opengesteld voor € 20 mln. Uiteindelijk is in totaal in 2025 circa € 59,9 mln. uitgegeven en circa € 22,5 mln. aan aanvragen is door vertraging in vaststelling en afronding van projecten niet meer tot betaling gekomen in 2025.

Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

De subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen. In de eerste suppletoire begroting is het

restant-budget uit 2024 toegevoegd (circa € 1,4 mln.). De belangstelling voor de regeling DUMAVA blijft groot. In 2025 is de vierde tranche opengesteld. Op basis van de uitvoering en prognose is bij de suppletoire begroting € 34,3 mln. naar latere jaren geschoven en daarmee is het budget in het juiste ritme gezet. Tevens is het resterende deel van tranche 2024 afgehandeld in 2025.

Het Nationaal Warmtefonds heeft een grote toename van aanvragen en verstrekte financieringen. Via de tweede suppletoire begroting vond een bijstelling van DUMAVA naar het Warmtefonds plaats van € 103,5 mln. In de jaren 2027 tot en met 2030 worden deze middelen weer teruggeplaatst bij de DUMAVA, streven is om dit budgettair te verwerken bij Voorjaarsnota 2026. In totaal is er in 2025 circa € 214 mln. uitgegeven en uiteindelijk circa € 1,9 mln. aan aanvragen niet meer tot betaling gekomen in 2025.

Warmtefonds

Het Warmtefonds verstrekt financiering aan woningeigenaren en vve's die hun woning verduurzamen. Met de tweede suppletoire begroting is vanuit het budget van DUMAVA € 103,5 mln. toegevoegd aan het Warmtefonds. In 2025 is € 216 mln. uitgegeven.

Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe Wooncorporaties

In de kabinetsreactie op Nij Begun zijn maatregelen opgenomen ter compensatie voor de aardbevingsschade in de provincie Groningen en gemeenten in Noord-Drenthe. Onderdeel van het inlossen van de ereschuld is maatregel 29 (M29). Dit betreft een extra verduurzamingsstimulering om woningen te isoleren tot de standaard voor isolatie in de provincie Groningen en de gemeenten in Noord-Drenthe. Het budget van € 76,7 mln. is volledig uitgegeven.

Bijdrage aan medeoverheden

NIP (Lokale aanpak woningisolatie)

De middelen voor lokale aanpak woningisolatie worden ingezet ter ondersteuning van woningeigenaren om op korte termijn isolatie- en ventilatiemaatregelen te treffen en energiearmoede tegen te gaan. Bij de eerste suppletoire begroting zijn de doe-het-zelversmiddelen toegevoegd van € 25,5 mln. Daarnaast is vanuit het NIP € 25 mln. bijgedragen aan de SAH voor de vastrecht warmtenetten. Een reallocatie van € 1,2 mln. vond bij de suppletoire begroting september plaats voor de aanvullende subsidie aan stichting Milieu Centraal. Bij de tweede suppletoire begroting is een desaldering gedaan van € 7,3 mln. Dit bedrag is vervolgens afgedragen aan het btw-compensatiefonds. Op de regeling is in 2025 uiteindelijk € 466,6 mln. uitgegeven, waarna nog € 8,2 mln. resteert als niet uitgegeven.

Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe

Vanuit de aanvullende post bij het ministerie van FIN is bij de eerste suppletoire begroting 2025 € 179 mln. toegekend in 2025. Bij de suppletoire begroting september zijn de middelen herverdeeld naar de diverse instrumenten onder Maatregel 29 van Nij Begun. Daarnaast is aan de provincie Groningen een specifieke uitkering verleend van € 13,7 mln. ten behoeve van de ventilatieaanpak binnen het aangewezen gebied. Het volledige budget is uitgegeven.

Verduurzaming Groningen en Noord-Drenthe isolatie en ventilatie

Het volledige budget van € 232,5 mln. is uitgegeven aan het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) voor de uitvoering van de Subsidie-regeling isolatie en ventilatie woningen, alsmede aan de gemeenten onder Maatregel 29 van Nij Begun voor het ontzorgen van eigenaren die te maken hebben met belemmerend achterstallig onderhoud.

Bijdrage aan agentschappen

RVB

In het kader van het stikstofbeleid is budget gereserveerd om het RVB in staat te stellen structureel uitstootverminderende criteria te stellen bij aanbestedingen. Bij de eerste suppletoire begroting is € 13,3 mln. geschoven naar latere jaren. Vanuit het ministerie van IenW is bij de eerste suppletoire begroting € 7,1 mln. ontvangen. Het volledige budget van € 14,6 mln. is uitgegeven.

RVO (energietransitie en duurzaamheid)

Deze middelen zijn bestemd voor het jaarprogramma 2025 dat RVO in opdracht van het ministerie van VRO uitvoert, voornamelijk op het gebied van energietransitie in de gebouwde omgeving. Dit wordt hier verantwoord vanwege gecentraliseerd opdrachtgeverschap. Het budget is gedurende het jaar opgehoogd om de middelen voor de opdrachten aan RVO op het juiste budget te verantwoorden.

Bijdrage aan (andere) begrotingshoofdstukken

Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed

In de eerste suppletoire begroting is er € 10,8 mln. geschoven naar latere jaren. Tevens is bij de suppletoire begroting september € 8 mln. gerealloceerd naar Duurzame Rijksgebouwen. In totaal is er € 25,1 mln. uitgegeven.

2.2 Bouwregelgeving en bouwkwaliteit

Bijdrage aan medeoverheden

Aanpak funderingsschade

Voor de periode 2025 t/m 2028 is € 56 mln. beschikbaar gesteld voor de nationale aanpak funderingsproblematiek. In 2025 zat de aanpak in de opstartfase, bij de suppletoire begroting september is daarom € 9,3 mln. doorgeschoven naar latere jaren. In totaal is er € 4,5 mln. uitgegeven.

Ontvangsten

Dit betreffen ontvangsten uit afrekeningen van eerder verstrekte subsidies en bijdragen door RVO. Bij de suppletoire begroting september zijn ontvangsten van € 10 mln. toegevoegd aan SAH en € 4,8 mln. aan Aardgas-vrije wijken. Bij de tweede suppletoire begroting zijn ontvangsten van € 10 mln. toegevoegd aan SAH en € 7,3 mln. aan LAI.

4.3 Artikel 3. Ruimtelijke ordening en omgevingswet

A. Algemene doelstelling

De realisatie van een veilige, gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een efficiënt gebruik van onze ruimte, nu en in de toekomst. Daarnaast werkt het ministerie van VRO aan de nationale wettelijke kaders en instrumenten waarmee overheden burgers en bedrijven gezamenlijk werken aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

B. Rol en verantwoordelijkheid

Regisseren

De minister van VRO is samen met de sectorale vakministers verantwoordelijk voor het beleid voor de leefomgeving:

- De minister is systeemverantwoordelijk voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), waaronder kennisontwikkeling voor de uitvoering en de evaluatie en monitoring van de NOVI;
- De minister is stelselverantwoordelijk voor de Omgevingswet;
- Het zorgdragen voor een gestructureerde afstemming met de medeoverheden in het bestuurlijk overleg Wonen, Ruimte en Omgevingswet en met de regio in de vorm van het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving;
- Het – via de omgevingsagenda's – in kaart brengen van de inhoudelijke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het ruimtelijk-fysieke domein (onder andere woningbouw, bereikbaarheid, economie, energie, natuur en waterveiligheid);
- Het ontwikkelen van nationale ruimtelijke visies, zoals een ruimtelijke vertaling voor duurzame energieopwekking, -opslag en transport in 2050 en een visie op verstedelijking en het landelijk gebied;
- De inbreng van ontwerp in ruimtelijke projecten en programma's bij het ministerie van VRO en het stimuleren van ontwerp bij projecten en programma's, zowel interdepartementaal als bij andere overheden.

De minister van VRO heeft een regisserende rol ten aanzien van de geo-informatie in Nederland en heeft in dat kader een systeemverantwoordelijkheid voor de Nationale Geo-informatie-Infrastructuur. De minister van VRO geeft aan deze verantwoordelijkheid invulling door:

- Het opstellen, onderhouden en coördineren van nationale en Europese kaders en wet- en regelgeving ten aanzien van interbestuurlijke geo-informatie en de bijbehorende informatievoorziening;
- Het vertalen en implementeren van relevante Europese beleidskaders op het terrein van de geo-informatie;
- Het stimuleren van de samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en wetenschap in het kader van de toekomstvisie GeoSamen;
- Het zorgen voor een toekomstvaste exploitatie van de geo-basisregiestraties en basisvoorzieningen en de verdere doorontwikkeling van deze geo-informatie-infrastructuur in het kader de visie Zicht op Nederland (ZoN) en het programma ZoN Datafundament (voorheen programma DiS-Geo);
- Het bevorderen van de ontwikkeling van (een stelsel van) digitale tweelingen (digital twins).

De minister van VRO heeft een ontwikkelende, een faciliterende en een regisserende rol in de uitvoering van de Omgevingswet:

- Tot 1 juli 2025 ondersteunde het interbestuurlijke programma Aan de Slag met de Omgevingswet de minister bij de uitoefening van haar rollen. Vanaf 1 juli 2025 wordt vanuit de lijnorganisatie van VRO, nog steeds onder interbestuurlijk opdrachtgeverschap van Rijk, IPO, VNG en UvW, gewerkt aan het ondersteunen van burgers, bedrijven, bevoegd gezagen en andere stakeholders bij de stelselherziening. Het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) wordt verder beheerd, afgebouwd, uitgebreid en doorontwikkeld op basis van de interbestuurlijke afspraken en opgedane gebruikerservaringen.

Stimuleren

Om de slagvaardigheid van het openbaar bestuur te versterken stimuleert de minister de samenwerking tussen overheden en het werken als één overheid, onder meer via de Regiodeals.

C. Beleidsconclusies

Nationaal ruimtelijk beleid

In 2025 is doorgewerkt aan het opstellen van de nieuwe Nota Ruimte, de opvolger van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Eind september 2025 heeft de minister van VRO de ontwerp-Nota Ruimte aangeboden aan de Kamer, die de langetermijnvisie is van het Rijk op de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Grondbeleid

In 2025 is doorgewerkt aan de modernisering van grondbeleid. Hiervoor is een planbatenheffing of een gelijkwaardig systeem genoemd om de bereikbaarheid en realisatie van huur- en koopwoningen in de gebiedsontwikkeling te bevorderen. Het doel is het grondbeleid beter ten dienste te laten staan ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.

Zicht op Nederland

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet om de Nationale Geo-informatie-infrastructuur (NGII) door te ontwikkelen naar een ecosysteem dat geschikt is voor datagedreven werken in de fysieke leefomgeving. Zo experimenteert een aantal steden en NOVEX-gebieden onder regie van VRO met digitale tweelingen van de fysieke leefomgeving als ondersteuning voor ruimtelijke planvorming en uitvoering. Het doel is om deze aanpak te standaardiseren en op te schalen naar andere steden en regio's. Ook is het ruimtelijke datafundament verstevigd door het aan de Basisregistratie Ondergrond toevoegen van milieukwaliteitsgegevens (bodemverontreiniging, grondwater, klimaatdata) en door het efficiënter inwinnen van gegevens voor de geografische basisregistraties. Ten slotte is de ict-doelarchitectuur vastgesteld die de basis vormt voor het realiseren van een stelsel voor het delen van data over de fysieke leefomgeving, de zogenaamde Data Space Fysieke Leefomgeving.

Omgevingswet

Na de inwerkingtreding van de [Omgevingswet](#) zijn de uitvoerende taken van het interbestuurlijke programma «Aan de Slag», waaronder de ondersteuning van bevoegd gezagen bij de uitvoering, per 1 juli 2025 overgedragen aan de lijnorganisatie van het ministerie van VRO, waar deze ook in 2026 en verder belegd zal zijn. Dit betekent dat naast de uitvoering van de wet, waaronder de ontwikkeling en het beheer van de DSO-LV, er ook invulling is gegeven aan de bestuurlijke afspraken die met de koepels en

het Rijk zijn gemaakt. De verdere implementatie van de Omgevingswet en uitvoeringsondersteuning aan bevoegd gezagen (koepels) zijn ook in de lijn belegd.

Regiodeals

De eerder gestarte en nog niet afgeronde Regiodeals werkten in 2025 verder aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen, werken en leven in hun regio en aan het verbeteren van de samenwerking in de regio en tussen Rijk en regio. In 2025 zijn daar met de zesde tranche 16 Regiodeals bijgekomen.

De zesde tranche Regiodeals is de laatste die gepland stond. Gedurende 2025 is gewerkt aan het verbinden van Regio Deals met andere regionale programma's en aanpakken, om deze elkaar te laten versterken. Denk hierbij aan het NPLV, het NPVR en het programma NOVEX.

D. Budgettaire gevolgen van beleid

Tabel 15 Budgettaire gevolgen van beleid artikel 3. Ruimtelijke ordening en omgevingswet (bedragen x € 1.000)

		Realisatie				Vastgestelde begroting	Verschil	
		2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025
Art.	Verplichtingen	0	0	0	0	380.091	409.601	- 29.510
	Uitgaven	0	0	0	0	460.250	474.114	- 13.864
3.1	Ruimtelijke ordening	0	0	0	0	65.857	63.287	2.570
	Subsidies (regelingen)	0	0	0	0	1.808	2.056	- 248
	Basisregistraties	0	0	0	0	540	581	- 41
	Programma Ruimtelijk Ontwerp	0	0	0	0	219	0	219
	Ruimtelijk instrumentarium (diversen)	0	0	0	0	146	300	- 154
	VNG	0	0	0	0	795	1.175	- 380
	Gebiedsontwikkeling	0	0	0	0	108	0	108
	Opdrachten	0	0	0	0	7.380	13.544	- 6.164
	Basisregistraties Ondergrond	0	0	0	0	805	1.860	- 1.055
	Gebiedsontwikkeling	0	0	0	0	363	1.230	- 867
	Geo-informatie	0	0	0	0	440	0	440
	Nationaal Groeifonds	0	0	0	0	19	501	- 482
	Programma Ruimtelijk Ontwerp	0	0	0	0	2.927	4.811	- 1.884
	Ruimtelijk instrumentarium (diversen)	0	0	0	0	2.826	5.142	- 2.316
	Bijdrage aan ZBO's/RWT's	0	0	0	0	40.766	33.763	7.003
	Basisregistraties Ondergrond	0	0	0	0	25	0	25
	Diverse bijdragen	0	0	0	0	420	0	420
	Geonovum	0	0	0	0	2.745	2.393	352
	Kadaster (basisregistraties)	0	0	0	0	36.116	30.032	6.084
	Nationaal Groeifonds	0	0	0	0	1.426	1.338	88
	Geo-informatie	0	0	0	0	34	0	34
	Bijdrage aan medeoverheden	0	0	0	0	8.086	8.594	- 508
	Diverse projecten ruimtelijke kwaliteit	0	0	0	0	5.392	6.808	- 1.416
	Nationaal Groeifonds	0	0	0	0	215	286	- 71
	Ruimtelijk instrumentarium (diversen)	0	0	0	0	2.479	1.500	979
	Bijdrage aan agentschappen	0	0	0	0	7.817	5.330	2.487
	ICTU	0	0	0	0	2.829	250	2.579
	RIVM	0	0	0	0	1	126	- 125
	RVB	0	0	0	0	3.580	2.407	1.173
	RWS (leefomgeving)	0	0	0	0	1.407	2.547	- 1.140
3.2	Omgevingswet	0	0	0	0	73.067	78.256	- 5.189

		Realisatie				Vastgestelde begroting	Verschil
		2021	2022	2023	2024	2025	2025
	<i>Subsidies (regelingen)</i>	0	0	0	0	1.344	1.190
	Eenvoudig Beter	0	0	0	0	1.344	1.190
	<i>Opdrachten</i>	0	0	0	0	1.317	469
	Aan de Slag	0	0	0	0	1.149	269
	Serviceteam Rijk	0	0	0	0	168	200
	<i>Bijdrage aan ZBO's/RWT's</i>	0	0	0	0	40.902	67.964
	Kadaster	0	0	0	0	40.902	67.964
	<i>Bijdrage aan agentschappen</i>	0	0	0	0	29.504	8.633
	Aan de Slag	0	0	0	0	26.106	5.140
	RWS (STR)	0	0	0	0	2.054	2.206
	Serviceteam Rijk	0	0	0	0	1.344	1.287
3.3	Regio	0	0	0	0	321.326	332.571
	<i>Opdrachten</i>	0	0	0	0	71	838
	Regiodeals	0	0	0	0	71	838
	<i>Bijdrage aan ZBO's/RWT's</i>	0	0	0	0	438	154
	Regiodeals	0	0	0	0	438	154
	<i>Bijdrage aan medeoverheden</i>	0	0	0	0	320.817	331.579
	Regiodeals	0	0	0	0	320.817	331.579
	Ontvangsten	0	0	0	0	16.588	3.824

E. Toelichting op de instrumenten

Het jaar 2025 is het eerste begrotingsjaar waar voor het ministerie van VRO een separaat begrotingshoofdstuk is binnen de Rijksbegroting (hoofdstuk 22). Dit leidt ertoe dat in de bovenstaande tabel over de budgettaire gevolgen van beleid geen meerjarig inzicht kan worden gegeven. In onderstaande tabel is het meerjarige inzicht op de uitgaven gepresenteerd. De informatie uit deze tabel is deels afkomstig uit de verantwoording van het ministerie van BZK (uit het oude artikel 5), waarvan het ministerie van VRO tot en met 2024 onderdeel van uitmaakte.

Tabel 16 Meerjarig overzicht uitgaven artikel 3. Ruimtelijke ordening en omgevingswet (bedragen x € 1.000)

		Realisatie				Vastgestelde begroting	Verschil
Art. Omschrijving		2021	2022	2023	2024	2025	2025
	Verplichtingen	177.669	168.261	153.061	159.499	380.091	409.601
	Uitgaven	167.275	132.973	139.811	156.805	460.250	474.114
03.01	Ruimtelijke ordening	65.818	57.533	60.366	58.556	65.857	63.287
	Subsidies (regelingen)						
	Basisregistraties	374	508	540	540	540	581
	Programma Ruimtelijk Ontwerp	0	0	679	670	219	0
	Ruimtelijk instrumentarium (diversen)	174	117	244	53	146	300
	Basisregistraties Ondergrond	96	7	20	14	0	0
	VNG	0	0	0	425	795	1.175
	Gebiedsontwikkeling	0	0	0	0	108	0
	Opdrachten						
	Basisregistraties Ondergrond	1.084	603	864	973	805	1.860
	Gebiedsontwikkeling	967	751	849	151	363	1.230

	Realisatie					Vastge- stelde begroting	Verschil
Geo-informatie	18	61	65	174	440	0	440
Nationaal Groeifonds	0	0	0	10	19	501	– 482
Programma Ruimtelijk Ontwerp	570	369	1.814	1.411	2.927	4.811	– 1.884
Ruimtelijk instrumentarium (diversen)	1.933	2.479	2.965	2.783	2.826	5.142	– 2.316
Bijdrage aan ZBO's/RWT's							
Diverse bijdragen	251	533	482	605	420	0	420
Geo-informatie	5.144	5.399	74	27	34	0	34
Basisregistraties Ondergrond	1.405	182	682	0	25	0	25
Geonovum	0	0	1.752	2.545	2.745	2.393	352
Kadaster (basisregistraties)	27.305	35.780	34.714	35.235	36.116	30.032	6.084
Nationaal Groeifonds	0	0	549	1.096	1.426	1.338	88
ICTU	0	0	2.324	2.295	0	0	0
Natuurherstelverordening	0	0	0	0	0	0	0
Bijdrage aan medeoverheden							
Ruimtelijk ontwerp	41	0	0	0	0	0	0
Diverse projecten ruimtelijke kwaliteit	560	0	0	0	5.392	6.808	– 1.416
Nationaal Groeifonds	0	0	89	215	215	286	– 71
Ruimtelijk instrumentarium (diversen)	0	0	0	1.240	2.479	1.500	979
Basisregistraties Ondergrond	0	0	0	60	0	0	0
Gebiedsontwikkeling	15.419	1.148	2.374	1.552	0	0	0
Bijdrage aan (inter-)nationale organisaties							
ESPON	479	0	0	0	0	0	0
College van Rijksadviseurs	0	0	61	0	0	0	0
Bijdrage aan agentschappen							
ICTU	0	0	0	0	2.829	250	2.579
RIVM	37	0	0	0	1	126	– 125
RVB	3.493	3.462	3.205	3.372	3.580	2.407	1.173
RWS (leefomgeving)	5.844	6.134	5.973	3.110	1.407	2.547	– 1.140
Basisregistraties Ondergrond	533	0	47	0	0	0	0
Bijdrage aan (andere) begrotingshoofdstukken							
Infrastructuur en Waterstaat (XII)	91	0	0	0	0	0	0
03.02 Omgevingswet	101.457	75.440	79.445	98.249	73.067	78.256	– 5.189
Subsidies (regelingen)							
Eenvoudig Beter	23.564	1.880	1.039	6.147	1.344	1.190	154
Opdrachten							
Aan de Slag	1.310	1.107	1.243	1.019	1.149	269	880
Serviceteam Rijk	127	171	104	220	168	200	– 32
Eenvoudig Beter	256	0	0	0	0	0	0
Bijdrage aan ZBO's/RWT's							
Kadaster	26.504	21.229	45.479	60.988	40.902	67.964	– 27.062
Geonovum	5.125	2.090	926	155	0	0	0
ICTU	775	308	579	120	0	0	0
Aan de Slag	120	0	0	0	0	0	0
Diverse bijdragen	109	0	0	0	0	0	0
Serviceteam Rijk	0	0	8	0	0	0	0
Bijdrage aan medeoverheden							
Eenvoudig Beter	93	0	0	0	0	0	0
Bijdrage aan agentschappen							
Aan de Slag	43.389	48.655	24.760	25.293	26.106	5.140	20.966
RWS (STR)	0	0	3.971	2.625	2.054	2.206	– 152
Serviceteam Rijk	0	0	1.336	1.682	1.344	1.287	57
Diverse agentschappen	85	0	0	0	0	0	0
03.03 Regio	0	0	0	0	321.326	332.571	– 11.245

	Realisatie				Vastge- stelde begroting		Verschil
Opdrachten							
Regiodeals	0	0	0	0	71	838	– 767
Bijdrage aan ZBO's/RWT's							
Regiodeals	0	0	0	0	438	154	284
Bijdrage aan medeoverheden							
Regiodeals	0	0	0	0	320.817	331.579	– 10.762
Ontvangsten	10.875	13.863	15.215	18.647	16.588	3.824	12.764

Uitgaven

3.1 Ruimtelijke ordening

Opdrachten

Basisregistraties Ondergrond

De Basisregistratie Ondergrond (BRO) is een centrale registratie met publieke gegevens over de Nederlandse ondergrond. Dit betreft programmakosten voor de opname van gegevens over Bodemverontreiniging in de BRO. Hiervoor wordt budget ingezet in diverse opdrachten. Het zijn middelen die gebruikt zijn voor het uitbesteden van beleidsadviezen, praktijkvoorbeelden, onderzoeksopdrachten en ontwikkelwerkzaamheden Fase 2 voor de standaarden op het terrein van de BRO. De opdrachten betreffen ook de implementatiewerkzaamheden door softwareleveranciers en het beheer door de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB).

Bijdrage aan ZBO's/ RWT's

Geonovum

Dit betreft een structurele bijdrage aan Geonovum. De bijdrage is bestemd voor het realiseren van afspraken, standaarden en modellen met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- Europese digitaliserings- en databeleid/INSPIRE;
- Digitale Ruimtelijke Ordening (DRO);
- Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT);
- Basisregistratie Ondergrond (BRO);
- Publieke Dienstverlening op de Kaart (PDOK);
- Advisering GeoSamen;
- Datafundament binnen Zicht op Nederland.

Kadaster (Basisregistraties)

Dit betreft een structurele bijdrage aan het Kadaster. De bijdrage is bestemd voor beheer, adaptief onderhoud en doorontwikkeling van de landelijke voorzieningen van basisregistraties in het geo-informatiedomein, als onderdeel van het Datafundament (binnen Zicht op Nederland) en in enkele gevallen ook voor het actueel houden van de inhoud. Tevens gaat het om beheer en doorontwikkeling van de gezamenlijke verstrekingsvoorziening voor geo-informatie «Publieke Dienstverlening op de Kaart» (PDOK), het Nationaal Geo-Register (NGR) in relatie tot de Europese richtlijn INSPIRE en de beheerkosten van het landelijke online portaal voor ruimtelijke plannen.

Het verschil ten opzichte van de begroting betreft voornamelijk een verhoging van het budget bij Voorjaarsnota 2025 van de bijdrage aan het Kadaster voor het beheren, exploiteren en doorontwikkelen van de landelijke voorzieningen voor de NGII van € 3,1 mln. Daarnaast hebben bij Najaarsnota 2025 diverse technische mutaties van andere instrumenten plaatsgevonden ten behoeve van deze bijdrage aan het Kadaster van gezamenlijk ca. € 3 mln.

Nationaal Groeifonds

VRO nam deel aan het programma Dutch Metropolitan Innovations (DMI, een programma van het ministerie van IenW) met het project voor Flevoland ('Zicht op Flevoland'), waarvoor een bijdrage uit het Nationaal Groeifonds (NGF) is verkregen.

In 'Zicht op Flevoland' ontwikkelt VRO in samenwerking met Geonovum een digitaal afsprakenstelsel om de domeinen mobiliteit, openbare ruimte en woningbouw te voorzien van digitale tweelingen. Dit zijn instrumenten die de complexe vraagstukken in de fysieke leefomgeving visualiseren en inzichtelijk maken ter ondersteuning van de beeld-, oordeels-, en besluitvorming.

Geonovum ontvangt een bijdrage van VRO voor het ontwikkelen van standaarden voor het interoperabel en platformonafhankelijk maken van Digitale Tweelingen.

Bijdrage aan agentschappen

ICTU

Bij de eerste suppletoire begroting 2025 is € 2,6 mln. gerealloceerd voor een bijdrage aan de ICTU voor het programma Zicht Op Nederland Datafundament (onder de visie en werkagenda Zicht op Nederland). Voor dit bedrag zijn regieactiviteiten uitgevoerd en is het programmabureau georganiseerd.

RWS

Rijkswaterstaat (RWS) heeft een bijdrage ontvangen voor diverse beleids-ondersteunende activiteiten in het domein van de fysieke leefomgeving. De realisatie is voornamelijk lager dan de begroting omdat er € 0,6 mln. is gerealloceerd naar bijdrage ZBO's/RWT's (Kadaster), als bijdrage aan beheer van het DSO en het beheren en exploiteren van de NGII.

3.2 Omgevingswet

Subsidies (regelingen)

Eenvoudig Beter

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen (UvW) ontvingen subsidie om de gemeenten, provincies en waterschappen te ondersteunen bij het implementeren van en het (leren) werken met de Omgevingswet.

Aan de TU Delft is een subsidie verstrekt voor een onafhankelijke hoogleraar Omgevingsrecht in gebiedsontwikkeling.

Opdrachten

Aan de Slag

Het opdrachtenbudget is besteed aan diverse onderzoeksopdrachten, beleidsadviezen en communicatiemiddelen en -producten waaronder voorlichtingscampagne, om betrokken partijen en organisaties te

ondersteunen om te kunnen werken met het digitale stelsel Omgevingswet (DSO). Voor diverse doelgroepen, zoals communicatieadviseurs en beleidsmedewerkers van de bevoegd gezagen, softwareleveranciers en bestuurders zijn bijeenkomsten georganiseerd voor het leren werken met de Omgevingswet.

Serviceteam Rijk

Het Serviceteam Rijk verzorgt voor het Rijk de digitalisering van regelgeving onder de Omgevingswet ten behoeve van bekendmaking en ontsluiting in het DSO-LV. Daartoe ontvangt VRO bijdragen van de ministeries van IenW, OCW, EZ, KGG, LVVN en Defensie. Ten behoeve van de digitalisering verstrekt het Serviceteam opdrachten aan diverse externe partijen. Dit betreft onder meer opdrachten voor de digitalisering van Natura 2000 besluiten, voor de aanlevering van geconsolideerde versies van de Or en AMvB's aan het DSO en voor ondersteuning bij andere besluiten.

Bijdrage aan ZBO's/RWT's

Kadaster

De tactisch beheerorganisatie (TBO) van de landelijke voorziening van het digitale stelsel omgevingswet (DSO-LV) is ondergebracht bij het Kadaster. Het Kadaster ontvangt een bijdrage van het ministerie van VRO voor zowel de coördinerende tactische taken als voor de rol van gedelegeerd opdrachtgever voor de operationele beheerorganisaties (OBO's) Rijkswaterstaat (RWS), Geonovum en Kadaster. Deze bijdrage is bestemd voor werkzaamheden in het kader van de afbouw, implementatie, het beheer en de exploitatie, alsook de doorontwikkeling en uitbouw van de DSO-LV.

De realisatie is € 27 mln. lager dan begroot. Dit komt enerzijds doordat de opdrachtverstrekking voor het beheer en de ontwikkeling van de DSO-LV door Rijkswaterstaat direct aan Rijkswaterstaat is gedaan, in plaats van via de tactisch beheerorganisatie (TBO) die is ondergebracht bij het Kadaster. Anderzijds is er een bedrag van € 14,5 mln. geschoven naar latere jaren, om het budget in het ritme van de verwachte uitgaven te plaatsen.

Geonovum

Het betreft hier de bijdrage voor de activiteiten die Geonovum uitvoert in het kader van de ontwikkeling, implementatie en het beheer van het DSO.

ICTU

Het betreft hier de bijdrage voor de activiteiten die ICTU uitvoert in het kader van de monitor op de implementatie van het DSO. Hiermee wordt beoogd te monitoren in hoeverre betrokken partijen en organisaties gesteld staan om te kunnen werken met het DSO.

Bijdrage aan agentschappen

RWS (STR)

Ten behoeve van de digitalisering werkt het Serviceteam Rijk samen met Rijkswaterstaat voor het omzetten van de juridische regels in toepasbare regels.

Serviceteam Rijk

Om de regelgeving om te zetten van WORD in de digitale standaard onder de Omgevingswet werkt het Serviceteam Rijk samen met Logius/KOOP. Ook verzorgt Logius/KOOP voor Serviceteam Rijk de aanbesteding en implementatie van software om deze regelgeving te digitaliseren. Ten slotte verzorgt Logius/KOOP het functioneel beheer van deze software.

Aan de Slag

Dit betreft allereerst een bijdrage aan Rijkswaterstaat (RWS) voor het beheer van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLD) en daarnaast een bijdrage aan RWS voor het beheer en (door)ontwikkeling van de DSO-LV.

Verder ontvangt Logius, organisatieonderdeel Kennis- en Exploitatiecentrum voor Officiële Overheidspublicaties (KOOP), een bijdrage voor het beheer en doorontwikkeling van de LVBB en de Standaard Officiële Publicaties (STOP), beide onderdeel van het DSO.

De realisatie is ca. € 21 mln. hoger dan de begroting. Dit komt enerzijds doordat de opdrachtverstrekking voor het beheer en de ontwikkeling van de DSO-LV direct aan Rijkswaterstaat is gedaan in plaats van via de TBO. Anderzijds komt dit doordat de kosten voor het beheer van de LVBB in de jaren 2024 en 2025 in verband met de versteviging van STOP 1.3 hoger zijn uitgevallen, en de hogere kosten voor 2024 op kasbasis ook in 2025 vielen.

3.3 Regio

Bijdrage aan medeoverheden

Regiodeals

In 2025 is € 331,3 mln. uitgekeerd ten behoeve van de Regiodeals. Daarvan is € 321,5 mln. direct aan medeoverheden uitgekeerd en wordt bij Slotwet 2025 op basis van de ingediende opgaven van compensabele btw € 9,8 mln. overgeboekt naar het btw-compensatiefonds. Deze bedragen zijn uitgekeerd ten behoeve van de tweede termijnbetaling van de vijfde tranche Regiodeals en de eerste termijnbetaling van de zesde tranche Regiodeals.

De vijfde tranche Regiodeals is in november 2024 van start gegaan. Vrijwel alle regio's hebben inmiddels hun samenwerking ingericht en de eerste projecten zijn aan het opstarten. De zesde tranche Regiodeals zijn in november 2025 van start gegaan. Zij zitten dus nog in de opstartfase. Een voortgangsverslag over 2025 ontvangt de Kamer in september 2026.

Ontvangsten

Voor het beheer van de DSO-LV zijn de jaarlijkse bijdragen ontvangen van het IPO en de UvW van totaal € 5,5 mln. Bij de afrekening over 2024 die in 2025 is ontvangen voor de ontwikkeling en het beheer van het DSO-LV is een totaalbedrag van € 2,8 mln. van verschillende ontwikkelpartners teruggekomen. Daarnaast is er € 1,6 mln. ontvangen naar aanleiding van de afrekening van de kassiersrekening bij TBO voor het beheer en doorontwikkeling van de DSO-LV over 2022 en 2023.

4.4 Artikel 4. Uitvoering Rijksvastgoedbeleid

A. Algemene doelstelling

Het ministerie van VRO geeft uitvoering aan het rijksvastgoedbeleid door:

- Het verzorgen van de rijkshuisvesting van Hoge Colleges van Staat, het ministerie van Algemene Zaken (AZ) en het Koninklijk Huis, het beheren van monumenten die, naar hun aard, niet geschikt zijn voor rijkshuisvesting en het uitvoeren van het rijkshuisvestingsbeleid;
- Het realiseren van een optimaal financieel resultaat en maatschappelijk rendement bij het verwerven, beheren, ontwikkelen en vervreemden van materiële activa van/voor het Rijk voor de realisatie van rijksdoelstellingen, gerelateerd aan de strategische opgaven van het kabinet.

B. Rol en verantwoordelijkheid

Uitvoeren

De minister van VRO is, als opdrachtgever en uitvoerder, verantwoordelijk voor:

- De huisvesting van de Hoge Colleges van Staat en het ministerie van AZ;
- De huisvesting van het Koninklijk Huis, voor zover vallend onder de verantwoordelijkheid van de Staat;
- Het beheer en onderhoud van de monumenten die aan het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) zijn toevertrouwd en die naar hun aard niet geschikt zijn voor de huisvesting van rijksdiensten;
- De doelmatige uitvoeringspraktijk van de rijkshuisvesting binnen de wettelijke en afgesproken kaders.

Daarnaast is de minister van VRO als uitvoerder op het terrein van rijksvastgoed verantwoordelijk voor:

- Het (privaatrechtelijk) beheer van onroerende zaken die aan de Staat toebehoren dan wel zijn toevertrouwd, een en ander voor zover de verantwoordelijkheid voor dat beheer niet bij of krachtens de wet bij een of meer andere ministers is belegd;
- De vertegenwoordiging namens het Rijk bij gebiedsontwikkelingsprojecten waarbij meervoudige rijksdoelstellingen aanwezig zijn. Ook hierbij wordt gestreefd naar een optimale inzet van (overtollige) rijksactiva en/of financiële bijdragen van het Rijk;
- Ingebruikgeving en vervreemding van (overtollige) onroerende zaken van andere ministeries. Voor zover er op basis van de huidige begrotingsregels van het kabinet sprake is van een generieke middelenafpraak met een minister, wordt de opbrengst uit ingebruikgeving en/of vervreemding door de betreffende minister begroot en verantwoord op de eigen begroting.

C. Beleidsconclusies

Programma Groene Innovaties

In 2025 stond het Programma Groene Innovaties (PGI) in het teken van kennisdeling, opschaling en de voorbereiding van grotere innovatieprojecten die vanaf 2026 in uitvoering gaan. Binnen diverse projecten zijn lessons learned afgerond en zijn kennis en resultaten actief gedeeld, zowel intern via het kennisplatform RVB LiNK als extern tijdens evenementen, workshops en bijeenkomsten.

Een van de projecten van PGI betreft het project Kantoor vol Afval (KaVA). Deze behaalde in 2025 drie prestigieuze prijzen: de Gulden Fenix, de Publieksprijs BNA Beste Gebouw van het Jaar 2025 en de Chance Inc Transition Award 2025, naast diverse nominaties. Daarnaast vonden talrijke rondleidingen, presentaties en kennisdelingsgesprekken plaats met zowel interne als externe partijen. KaVA kreeg bovendien brede media-aandacht.

In samenwerking met TVVL (netwerk voor technische professionals) en marktpartijen droeg het PGI bij aan de verdere ontwikkeling van circulaire installaties met de lancering van het Programma van Eisen Circulaire Installaties 2.0 (PvE CI 2.0), gepresenteerd tijdens de Dutch Green Building Week.

Tijdens de Klimaatop Gebouwde Omgeving 2025 ondertekenden TVVL, het RVB, Wageningen University & Research (WUR) en marktpartijen de Dakpotentiescan Deal, waarmee zij hun samenwerking bekrachtigden. PGI levert hieraan een actieve bijdrage.

PGI was tevens aanwezig op de Innovatiemarkt van de Managementdag VBR met het project «Van textiel naar constructiepaneel», waarbij 120 ton rijkstextiel wordt hergebruikt in samenwerking met RVO. Dit leidde tot brede belangstelling voor diverse innovaties, waaronder inspecties met drones.

Atelier Rijksbouwmeester

Het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) adviseert gevraagd en ongevraagd aan beleidsdepartementen en uitvoeringsdiensten over actuele maatschappelijke opgaven en ruimtelijke kwaliteit. Het wordt daarbij ondersteund door het Atelier Rijksbouwmeester en rijksadviseurs, een multidisciplinair team van circa veertig mensen.

We rondde het traject **Buurtsaam** af, in opdracht van het ministerie van VWS en in samenwerking met Platform 31 en LSA Bewoners. Zes multidisciplinaire ontwerpteams hebben veelbelovende sociaal-ruimtelijke ontwerpvoorstellen ontwikkeld voor zes verschillende buurten in Nederland gericht op gezond en sociaal samenleven en samenwerken met bewoners in de wijk.

In 2025 werd ook de volgende publicatie gedaan, namelijk: **Een nieuwe bouwcultuur**. Dit document biedt overheden, corporaties, coöperaties en andere opdrachtgevende partijen concrete lessen en handvatten om biobased en natuurinclusief bouwen in de praktijk te brengen.

Een laatste voorbeeld van een resultaat betreft de publicatie van **Van woningcrisis naar een toekomstbestendige volkshuisvesting**. Dit als reactie op het STOER-advies en bovendien een eerste aanzet voor een visie op volkshuisvesting. Het CRa benadrukt hierin het belang van een interdepartementale langetermijnvisie op volkshuisvesting. Een samenvatting van de belangrijkste punten is in augustus gedeeld met de woordvoerders wonen en wetenschappelijke bureaus van de politieke partijen.

Aankopen compensatiegronden en erfpachtrechten

Sinds een aantal jaar mogen de agrarische compensatiegronden niet alleen ingezet worden om bij te dragen aan realisatie van rijksinfrastructuur en andere taken van rijkspartijen, maar ook voor de realisatie van andere nationale doelen. Hierdoor stijgt de vraag naar compensatiegronden en om de portefeuille kwantitatief op peil te houden koopt het RVB dit soort gronden aan. In 2025 is dit gedaan voor een bedrag van € 6,2 mln.

D. Budgettaire gevolgen van beleid

Tabel 17 Budgettaire gevolgen van beleid artikel 4. Uitvoering Rijksvastgoedbeleid (bedragen x € 1.000)

Art.	Verplichtingen	Realisatie				Vastgestelde begroting	Verschil
		2021	2022	2023	2024	2025	2025
		0	0	0	0	212.239	182.033
	Uitgaven	0	0	0	0	212.239	182.033
4.1	Doelmatige Rijkshuisvesting	0	0	0	0	103.621	101.254
	<i>Bijdrage aan agentschappen</i>	0	0	0	0	103.621	101.254
	RVB (Bijdrage voor huisvesting HCvS)	0	0	0	0	69.523	63.547
	RVB (Bijdrage voor huisvesting Koninklijk Huis)	0	0	0	0	18.131	18.524
	RVB (Bijdrage voor huisvesting Ministerie van AZ)	0	0	0	0	4.540	7.674
	RVB (Bijdrage voor monumenten)	0	0	0	0	4.453	4.371
	RVB (Bijdrage voor rijkshuisvesting)	0	0	0	0	6.974	7.138
4.2	Beheer materiële activa	0	0	0	0	108.618	80.779
	<i>Bijdrage aan agentschappen</i>	0	0	0	0	108.618	80.779
	RVB	0	0	0	0	19.016	16.016
	RVB (Bijdrage voor compensatiegronden en erfpachtrecht)	0	0	0	0	15.000	5.000
	RVB (Onderhoud en beheerkosten)	0	0	0	0	5.314	5.314
	RVB (Zakelijke lasten)	0	0	0	0	69.288	54.449
	Ontvangsten	0	0	0	0	136.450	107.984

E. Toelichting op de instrumenten

Het jaar 2025 is het eerste begrotingsjaar waar voor het ministerie van VRO een separaat begrotingshoofdstuk is binnen de Rijksbegroting (hoofdstuk 22). Dit leidt ertoe dat in de bovenstaande tabel over de budgettaire gevolgen van beleid geen meerjarig inzicht kan worden gegeven. In onderstaande tabel is het meerjarige inzicht op de uitgaven gepresenteerd. De informatie uit deze tabel is deels afkomstig uit de verantwoording van het ministerie van BZK (uit het oude artikel 9), waarvan het ministerie van VRO tot en met 2024 onderdeel van uitmaakte.

Tabel 18 Meerjarig overzicht uitgaven artikel 4. Uitvoering Rijksvastgoedbeleid (bedragen x € 1.000)

Art.	Omschrijving	Realisatie				Vastgestelde begroting	Verschil
		2021	2022	2023	2024	2025	2025
	Verplichtingen	176.305	165.192	159.243	199.410	212.239	182.033
	Uitgaven	182.305	165.192	159.243	199.410	212.239	182.033
04.01	Doelmatige Rijkshuisvesting	80.916	93.194	81.199	102.965	103.621	101.254
	Bijdrage aan agentschappen						
	RVB (Bijdrage voor huisvesting HCvS)	53.331	51.595	52.061	71.282	69.523	63.547
	RVB (Bijdrage voor huisvesting Koninklijk Huis)	12.979	14.713	14.797	15.696	18.131	18.524
	RVB (Bijdrage voor huisvesting Ministerie van AZ)	3.651	16.967	2.929	3.612	4.540	7.674

	Realisatie					Vastge- stelde begroting	Verschil
RVB (Bijdrage voor monumenten)	2.926	3.077	3.966	4.931	4.453	4.371	82
RVB (Bijdrage voor rijkshuisvesting)	8.029	6.842	7.446	7.444	6.974	7.138	– 164
04.02 Beheer materiële activa	101.389	71.998	78.044	96.445	108.618	80.779	27.839
Bijdrage aan agentschappen							
RVB	12.268	13.171	14.329	16.380	19.016	16.016	3.000
RVB (Bijdrage voor compensatiegronden en erfpachtrecht)	0	0	0	8.500	15.000	5.000	10.000
RVB (Onderhoud en beheerkosten)	35.709	5.030	4.651	5.096	5.314	5.314	0
RVB (Zakelijke lasten)	53.412	53.797	59.064	66.469	69.288	54.449	14.839
Ontvangsten	223.964	172.729	243.412	174.860	136.450	107.984	28.466

Uitgaven

4.1 Doelmatige Rijkshuisvesting

Bijdrage aan agentschappen

RVB (Bijdrage voor huisvesting Hoge Colleges van Staat)

Het betreft hier de kosten voor huisvesting van de Hoge Colleges van Staat, waaronder de renovatie van het Binnenhof. Op verzoek van de opdrachtgever is in de afgelopen jaren capaciteit door het RVB ingezet voor activiteiten die gegeven hun aard bij het RVB apart worden gefinancierd, aangezien zij geen onderdeel vormen van het reguliere investeringsbudget bij huisvestingsprojecten.

Verder zijn in 2025 beveiligings- en leegstandskosten gemaakt van circa € 7,0 mln. door de onverwachte tussenliggende periode waarin de gebruikers niet aanwezig zijn op het Binnenhofcomplex en de aannemers het complex nog niet in beheer konden nemen. Deze kosten zijn gegeven hun aard niet activeerbaar bij het RVB en vormen geen onderdeel van het reguliere investeringsbudget bij huisvestingsprojecten. De kosten worden conform de reguliere systematiek direct afgerekend met de opdrachtgever.

Er zijn aanvullende kosten gemaakt op het gebied van veiligheid, functionaliteit en instandhouding van Bezuidenhoutseweg 67, omdat dit gebouw langer wordt gebruikt dan eerder was voorzien. Tot slot zijn hogere kosten van circa € 0,8 mln. gerealiseerd voor de tijdelijke huisvesting van Algemene Zaken. Deze kosten zijn gerelateerd aan de renovatie van het Binnenhof en worden verantwoord op dit budget.

RVB (Bijdrage voor huisvesting Koninklijk Huis)

Bij het jaarverslag van de Koning (I) is een extracomptabele bijlage opgenomen waarin deze uitgaven ook worden gepresenteerd. Hieronder volgt een nadere toelichting.

De realisatie van het ministerie van VRO aan het RVB voor de huisvesting van het Koninklijk Huis bedroeg in 2025 € 18,1 mln.

Genoemd bedrag voor de paleizen bestaat uit een aantal componenten. In 2025 heeft het RVB circa € 7,8 mln. in rekening gebracht voor rente en afschrijvingen en huur. De rente en afschrijvingen zijn voor investeringen die vanaf 2010 via de leenfaciliteit zijn gefinancierd en zijn geactiveerd op de balans van het RVB. Voor de vergoeding voor regulier, dagelijks en

planmatig onderhoud is circa € 8,5 mln. afgerekend en voor vergoeding voor kleinere investeringen, functionele verbeteringen en projecten op basis van wet- en regelgeving circa € 1,8 mln.

Huis ten Bosch

In 2025 zijn er geen grootschalige renovaties of verbouwingen uitgevoerd.

Paleis Noordeinde

In 2025 zijn er geen grootschalige renovaties of verbouwingen uitgevoerd.

Koninklijk Paleis Amsterdam

In 2025 heeft er groot onderhoud aan het dak, het timpaan en de toren plaatsgevonden. Deze is gestart in 2023 en loopt tot en met 2026.

RVB (Bijdrage voor huisvesting Ministerie van Algemene Zaken)

Het betreft hier een bijdrage voor de huisvesting van het ministerie van Algemene Zaken. De onderschrijving van circa € 3 mln. wordt veroorzaakt doordat de activiteiten later uitgevoerd worden dan gedacht.

RVB (Bijdrage monumenten)

De bijdrage is voor de kosten die het RVB maakt voor het onderhoud van monumenten met een erfgoedfunctie, maar zonder huisvestingsfunctie. De bijdrage wordt als voorschot verstrekt en wordt in het volgende jaar afgerekend.

RVB (Bijdrage voor Rijkshuisvesting)

De bijdrage aan het RVB betreft met name de bekostiging van het Atelier Rijksbouwmeester, het programma Groene Technologieën en de coördinatie van het rijksopdrachtgeverschap in de bouw. De bijdrage wordt als voorschot verstrekt en wordt in het volgende jaar afgerekend.

4.2 Beheer materiële activa

Bijdrage aan agentschappen

RVB

Het betreft de bijdrage aan het RVB voor de uitvoering van het (privaatrechtelijk) beheer van onroerende zaken die de Staat toebehoren. Het gaat hierbij met name om de verwerking van (erf)pachtcontracten, de verwerking van de zakelijke lasten en het beheren van onroerende zaken. De bijdrage wordt als voorschot verstrekt en in het volgende jaar afgerekend.

RVB (bijdrage voor compensatiegronden en erfpachtrechten)

Sinds 2023 kunnen de agrarische compensatiegronden van het Rijk niet alleen voor rijksinfrastructuur en andere taken van rijkspartijen worden ingezet, maar ook voor andere beleidsdoelen die door medeoverheden worden gerealiseerd. Hierdoor is er meer vraag naar het gebruik van compensatiegronden en neemt de beschikbare voorraad af. Daarom is het gewenst ook aankopen te kunnen doen. Ook is het gewenst om aangeboden erfpachtrechten terug te kopen. De uitgaven kunnen slechts geschieden op moment dat ontvangsten gerealiseerd zijn of op korte termijn worden verwacht.

Voor deze doelen is jaarlijks € 5,0 mln. beschikbaar aan zowel de uitgaven als de ontvangsten. Ten tijde van de eerste suppletoire begroting bleek dat de inkomsten uit de kortlopende pachtcontracten € 10 mln. hoger

waren dan initieel geraamd (€ 5,0 mln.). Deze aanvullende inkomsten zijn bovenop de € 5,0 mln. ingezet voor de aankoop compensatiegronden en afkoop erfpachtrechten.

RVB (Onderhoud en beheerkosten)

Dit is de bijdrage voor onderhoud- en beheerkosten van onroerende zaken in het bezit van het RVB voor zover het niet de rijkshuisvesting betreft. Het gaat bijvoorbeeld om energiekosten, bewakingskosten, transitiekosten en het (groen) onderhoud van het Staatsdomein bij het Loo en Sorghvliet. De bijdrage wordt als voorschot verstrekt en in het volgende jaar afgerekend. Verder heeft een overdracht aan de begroting van het ministerie van KGG van circa € 2,0 mln. plaatsgevonden voor het windmolenpark Zeewolde. Om dit mogelijk te maken zijn meeropbrengsten ter hoogte van circa € 2,0 mln. voor ingebruikgeving gedesaldeerd.

RVB (Zakelijke lasten)

Het gaat hier om de betaling van, door gemeenten en waterschappen opgelegde, belastingen en heffingen op onroerende zaken in eigendom bij de Staat, zoals de onroerendzaakbelasting (circa 80%) en waterschaps- en rioolheffingen (circa 20%), voor zover deze kosten niet zijn toegerekend aan de rijkshuisvesting (zie baten-lastenparagraaf RVB). De kosten zijn dit jaar hoger dan verwacht, doordat er aanslagen uit voorgaande jaren zijn ontvangen en gemeentelijke tarieven zijn verhoogd vanwege stijgende WOZ-waardes. De bijdrage wordt als voorschot verstrekt en in het volgende jaar afgerekend.

Ontvangsten

Voor alle ontvangsten geldt dat deze via bevoorschotting en afrekening met het ministerie van VRO worden verwerkt. Een verschil tussen begroting en realisatie wordt in het volgende jaar afgerekend.

Zakelijke lasten

Het betreft hier de terugbetalingen door de huurders van door het RVB betaalde gebruikerslasten en de terugontvangsten van betaalde zakelijke lasten op basis van bij gemeenten ingediende bezwaarschriften (totaal € 3,3 mln.).

Ingebruikgevingen

Het gaat hierbij om de ingebruikgeving van de onroerende zaken van de Staat voor zover er voor de opbrengst uit ingebruikgeving geen middelenafpraak bestaat.

Ten opzichte van de begroting waren er in 2025 meerontvangsten op ingebruikgevingen doordat de pachtinkomsten uit kortlopende pachtcontracten hoger zijn dan eerder is voorzien. Dit leidde tot een bijstelling van de geraamde inkomsten naar € 62,2 mln. Verder is ten behoeve van het Windmolenpark Zeewolde circa € 2,0 mln. aan meeropbrengsten uit de ingebruikgeving gedesaldeerd en overgeheveld naar de begroting van het ministerie van KGG.

Vervreemding

Het betreft de vervreemding van de onroerende zaken van de Staat voor zover er voor de opbrengst uit vervreemding geen middelenafpraak bestaat. Dit leidde in 2025 tot € 5,0 mln. inkomsten uit vervreemding van met

name agrarische onroerende zaken en van overige onroerende zaken. Deze ontvangsten zijn ingezet als dekking ter grootte van hetzelfde bedrag voor aankoop compensatiegronden en afkoop erfpachtrechten.

Afrekeningen voorschotten 2024

Dit zijn ontvangsten naar aanleiding van het afrekenen van uitbetaalde voorschotten in 2024 (€ 43,4 mln.). Slechts een deel hiervan is verrekend in 2025, namelijk € 8,9 mln. De overige € 34,5 mln. wordt verrekend in 2026.

Generale ontvangsten

Verkoop bodemmaterialen

Hieronder vallen de ontvangsten uit de verkoop van bodemmaterialen (circa € 16,5 mln.) zoals zand.

Veiling huurrechten benzinestations

Het betreft de ontvangsten uit de veiling van huurrechten van benzinestations langs rijkswegen (€ 40,5 mln.). De benzineveilingen in september hebben € 14,5 mln. meer opgebracht dan begroot.

5. Niet-beleidsartikelen

5.1 Artikel 11. Centraal apparaat

A. Apparaatsuitgaven kerndepartement

Voor 2025 staan alle personele en materiële uitgaven en ontvangsten van het ministerie van VRO bij het ministerie van BZK op de begroting. Alleen de apparaatsuitgaven van de agentschappen worden gepresenteerd in onderdeel B.

B. Totaal overzicht apparaatsuitgaven en -kosten inclusief agentschappen en ZBO/RWT's

De apparaatskosten van het ministerie van VRO bestaan uit de apparaatskosten voor de twee baten-lastenagentschappen. In de onderstaande tabel staat een overzicht van de apparaatskosten van de baten-lastenagentschappen, de Zelfstandige Bestuursorganen (ZBO's) en de Rechtspersonen met een Wettelijke Taak (RWT's).

Tabel 19 Totaaloverzicht apparaatsuitgaven/kosten inclusief agentschappen en ZBO's/RWT's (bedragen x € 1.000)

	Realisatie				Vastgestelde begroting		Verschil
	2021	2022	2023	2024	2025	2025	
Totaal apparaatskosten agentschappen	328.840	359.973	403.684	475.711	528.716	533.607	- 4.891
Rijksvastgoedbedrijf (RVB)	311.127	339.027	379.613	442.701	490.292	493.243	- 2.951
Dienst van de Huurcommissie (DHC)	17.713	20.946	24.071	33.010	38.424	40.364	- 1.940
Totaal apparaatskosten zbo's en rwt's¹	200.000	218.000	224.000	234.000	252.000	257.000	- 5.000
Kadaster	200.000	218.000	224.000	234.000	252.000	257.000	- 5.000

¹ VRO verstrekt bijdragen aan twee begrotingsgefinancierde ZBO's en RWT's: de Huurcommissie en het Kadaster. De apparaatskosten van de Huurcommissie zijn hier niet vermeld, omdat ze bekostigd worden uit de apparaatskosten van het agentschap Dienst van de Huurcommissie (DHC).

5.2 Artikel 12. Algemeen

A. Budgettaire gevolgen

Tabel 20 Budgettaire gevolgen artikel 12 Algemeen (bedragen x € 1.000)							
Art.	Verplichtingen	Realisatie				Vastge- stelde begroting	Verschil
		2021	2022	2023	2024	2025	2025
		0	0	0	0	34.321	9.728
	Uitgaven	0	0	0	0	34.321	9.728
12.1	Algemeen	0	0	0	0	34.321	9.728
	<i>Bijdrage aan (andere) begrotingshoofdstukken</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>34.321</i>	<i>9.728</i>
	Financiën (IXB)	0	0	0	0	34.321	9.728
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

B. Toelichting op de instrumenten

Uitgaven

Bijdrage aan (andere) begrotingshoofdstukken

Financiën (IXB)

Over de winst op een aantal activiteiten op de begroting van het ministerie van VRO en de daaronder vallende agentschappen moet vennootschapsbelasting (VPB) worden afgedragen. De afgedragen VPB wordt verantwoord op artikel 12 'Algemeen'.

Er is ook vennootschapsbelasting betaald over de generale ontvangsten voor de veiling van locaties voor benzinestations langs Rijkswegen en bodemwinning.

5.3 Artikel 13. Nog onverdeeld

A. Budgettaire gevolgen

Tabel 21 Budgettaire gevolgen artikel 13 Nog onverdeeld (bedragen x € 1.000)							
Art.	Verplichtingen	Realisatie				Vastge- stelde begroting	Verschil
		2021	2022	2023	2024	2025	2025
		0	0	0	0	0	– 1.384
	Uitgaven	0	0	0	0	0	– 1.384
13.0	Nog onverdeeld	0	0	0	0	0	– 1.384
	<i>Nog te verdelen</i>	0	0	0	0	0	– 1.384
	Onvoorzien	0	0	0	0	0	– 1.384
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

B. Toelichting op de instrumenten

Uitgaven

Onvoorzien

Bij de eerste suppletoire begroting 2025 is de dekking voor de aanvullende taakstelling volgend uit het amendement-Bontenbal (36600-VIII, nr. 141) geboekt.

6. Bedrijfsvoeringsparagraaf

In de bedrijfsvoeringsparagraaf (BVP) van het ministerie van VRO staan diverse ontwikkelingen in de bedrijfsvoering omschreven die zowel gelden voor het ministerie van VRO als voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De reden hiervan is dat VRO organisatorisch wordt ondersteund vanuit een gezamenlijke ambtelijke organisatie met BZK.

Paragraaf 1 - Rapportage voor de volgende verplichte onderdelen

1.1 - Rechtmatigheid

Tabel 22 Overzicht overschrijdingen en rapporteringstoleranties fouten en onzekerheden (bedragen x € 1.000)

(1) Rapporteringstolerantie	(2) Verantwoord bedrag in € (omvangsbasis)	(3) Rapporteringstolerantie voor fouten en onzekerheden in €	(4) Bedrag aan fouten in €	(5) Bedrag aan onzekerheden in €	(6) Bedrag aan fouten en onzekerheden in €	(7) Percentage aan fouten en onzekerheden t.o.v. verantwoord bedrag = (6)/(2)*100%
Totaalniveau artikelen uitgaven/ontvangsten	€ 9.580.192	€ 191.604	€ 89.426	€ 125.169	€ 214.595	2,2%

Totaalniveau artikelen uitgaven en ontvangsten

De som van de fouten en onzekerheden op de uitgaven- en ontvangsten van begrotingshoofdstuk XXII bedraagt circa € 214,6 mln. Dit heeft tot gevolg dat de rapporteringstolerantie van € 191,6 mln. van begrotingshoofdstuk XXII wordt overschreden. Een onrechtmatigheid van € 214,6 mln. wordt voor de begroting van VRO veroorzaakt door fouten en onzekerheden bij uitvoering van de huurtoeslag. Dit wordt hieronder nader toegelicht. Een overzicht van financiële fouten en onzekerheden per artikel wordt hieronder in een tabel weergegeven.

Tabel 23 Begrotingsartikelen uitgaven/ontvangsten (bedragen x € 1.000)

Per begrotingsartikel	Financiële fouten per artikel	waarvan fouten als gevolg van rijksbrede raamovereen- komsten	Financiële onzekerheden per artikel	Som fouten en onzekerheden per artikel	
Artikel 1. Woningmarkt	€ 89.402		€ -	€ 125.169	€ 214.570
Artikel 2. Energietransitie gebouwde omgeving en bouwqualiteit	€ 24		€ -	€ -	€ 24
Artikel 3. Ruimtelijke ordening en Omgevingswet	€ -		€ -	€ -	€ -
Artikel 4. Uitvoering Rijksvastgoedbeleid	€ -		€ -	€ -	€ -
Artikel 12. Algemeen	€ -		€ -	€ -	€ -
Totaal op begrotingshoofdstuk XXII uitgaven/ontvangsten	€ 89.426		€ -	€ 125.169	€ 214.595

Artikel 1 Woningmarkt, uitgaven en ontvangsten

De tolerantiegrens voor de uitgaven en ontvangsten is overschreden door een bedrag van circa € 214,6 mln. aan rechtmatigheidsfouten en onzekerheden bij de uitvoering van de huurtoeslag. De overschrijding is in belangrijke mate het gevolg van de vastgestelde onzekerheid en fouten bij de particuliere verhuur waar in onvoldoende mate informatie beschikbaar is over de huren en het recht op huurtoeslag van huurobjecten. Voor de controle van deze populatie wordt gebruikgemaakt van een steekproef. Daarnaast is het aantal bevindingen in de reguliere steekproef significant hoger dan in voorgaande jaren en is de gemiddelde impact per bevinding ook groter omdat een aantal bevindingen een afwijking heeft van 100%.

In 2026 zal Directie Toeslagen zich specifiek richten op het verbeteren van de contra-informatie ten behoeve van huurtoeslag zodat het risico op onrechtmatigheden verkleind kan worden. Voor het versterken van de contra-informatie Huur zijn in totaal die 3 verbeterinitiatieven opgesteld en opgenomen in het jaarcontract: uitbreiden gegevenslevering door particuliere verhuurders; verbeteren kwaliteit van gegevenslevering met aangesloten (sociale) verhuurders en ontwikkelen terugmeldvoorziening BAG.

1.2 - Totstandkoming niet-financiële verantwoordingsinformatie

Er zijn geen bijzonderheden te melden over de niet-financiële verantwoordingsinformatie van VRO.

1.3 - Begrotingsbeheer, financieel beheer en materiële bedrijfsvoering **Begrotingsbeheer**

In 2025 hebben er geen overschrijdingen van kas- en verplichtingenbudgetten plaatsgevonden op de begroting van VRO anders dan hetgeen reeds gemeld is aan de Tweede Kamer in de zogenoemde veegbrief (Kamerstukken II 2025/26, [36800 XXII, nr. 9](#)).

De in 2024 gestarte interne pilot 'proces begrotingsbeheer' is succesvol gebleken en is met een aantal verbeteringen geïmplementeerd als regulier proces in 2025. In 2025 is extra aandacht geweest voor negatieve bijstellingen naar aanleiding van overschrijdingen in 2024 als gevolg van negatieve bijstellingen.

Financieel beheer

Voor het kerndepartement van VRO zijn er geen bijzonderheden op het vlak van financieel beheer. Binnen VRO hebben zich ook geen bijzonderheden voorgedaan bij de uitvoeringsorganisaties.

Materiële bedrijfsvoering

VRO heeft geen onvolkomenheden op de materiële bedrijfsvoering.

1.4 - Misbruik en oneigenlijk gebruik

Ter voorkoming van misbruik en oneigenlijk gebruik (M&O) van subsidies hanteert VRO een vastgesteld M&O-beleid.

In lijn met het Kaderbesluit subsidies BZK & VRO wordt een partij in het M&O-register opgenomen wanneer er sprake is van misbruik of oneigenlijk gebruik. Ook als er andere signalen zijn zoals benoemd in het Protocol departementale registratie van ernstige onregelmatigheden bij subsidies van het ministerie van Financiën (FIN), kan daarvoor gekozen worden. Dit register wordt conform handreiking geraadpleegd bij subsidieaanvragen.

In 2024 is het M&O-beleid geactualiseerd in het kader van het doorlichten van werkprocessen en instructies. Hierbij is er specifieke aandacht besteed aan de risicoanalyses van subsidieregelingen, de steekproefsgewijze controle van subsidiedossiers, de handhavingsmogelijkheden en het M&O-register.

In 2025 is het geactualiseerde M&O-beleid vastgesteld en ondertekend door de secretaris-generaal van VRO.

1.5 - Overige aspecten van de bedrijfsvoering

Onvolkomenheden op overige aspecten van de bedrijfsvoering

VRO heeft geen onvolkomenheden op overige aspecten van de bedrijfsvoering.

1.6 - Fraude- en corruptierisico's

VRO heeft in 2024 een fraudeweerbaarheidskader opgesteld. Dit kader biedt een gestructureerde aanpak voor het identificeren en beheersen van (fraude)risico's binnen de organisatie en de betrokken agentschappen. Het fraudeweerbaarheidskader is in 2025 vastgesteld. Onderdeel van het fraudeweerbaarheidskader is de controlmatrix. In de controlmatrix die is opgesteld zijn alle geïdentificeerde risico's gescoord op kans en impact en op basis daarvan voorzien van toelichtingen en gerichte beheersmaatregelen. In 2025 heeft hiervan bij de uitvoeringsorganisaties van VRO een actualisatie plaatsgevonden. In september 2025 heeft er in het kader van bewustwording een fraudeawarenesssessie plaatsgevonden waarbij meer dan 100 collega's van VRO en BZK aanwezig waren. De inschatting van de impact van het risico op fraude en corruptie binnen VRO op het gebied van vastgoed ligt relatief hoog. Omdat de financiële bedragen voor vastgoed gemiddeld hoog liggen is de financiële impact van de materialisatie van een risico naar verhouding ook hoog. Op het vlak van inkopen en aanbesteden en crediteurenbeheer is een aantal potentiële risico's aan te wijzen die zich bij alle onderdelen van VRO voor kunnen doen. De beheersmaatregelen die hiervoor zijn getroffen zijn situatiespecifiek en bestaan uit:

- (Meer) functiescheiding;
- Screening van nieuwe medewerkers;
- Vierogenprincipe;
- Aanvullende eisen aan facturen en registratie;
- Controles op administratieve aansluitingen;
- Gerichte controles op naleving van procedures;
- Toetsing en accordering door leidinggevenden.

Paragraaf 2 - Rijksbrede bedrijfsvoeringsonderwerpen

2.1 - Open standaarden en opensourcesoftware

VRO handelt in overeenstemming met artikel 3 eerste lid van de Instructie rijksdienst bij aanschaf van ict-diensten of ict-producten. VRO ambieert zo goed mogelijk te voldoen aan de open standaarden op de 'comply or explain'-lijst van het Forum Standaardisatie en het open-tenzijbeleid over het vrijgeven van overheidssoftware en open source. Het afwegingskader uit het rapport «Opensourcowerken: de vrijblijvendheid voorbij» wordt hierbij gebruikt. Buiten het gebruik van open source worden steeds meer projecten ook in het openbaar als open source gepubliceerd en ontwikkeld, dit is raadpleegbaar op <https://github.com/minbzk>. Alle publieke websites en de diensten waarover gerapporteerd wordt in de Monitor Open Standaarden van het Forum Standaardisatie worden voortdurend gevolgd zodat er wordt voldaan aan open standaarden voor beveiliging van domeinen en e-mail. BZK stimuleert vanuit haar coördinerende rol het Rijksbrede gebruik, de ontwikkeling en de publicatie van open source software. Eind 2025 is door CIO Rijk een formele samenwerking met andere Europese landen aangegaan. Verkend wordt of opensourceoplossingen in de digitale werkomgeving die de Franse en Duitse overheden ontwikkelen en inzetten ook geschikt gemaakt kunnen worden voor de digitale werkomgeving van BZK en VRO en de andere deelnemende overheidsorganisaties. In 2026 zullen hiervoor verdere pilots uitgevoerd worden.

2.2 - Betaalgedrag

De rijksbrede norm voor betalingen is dat 95% van alle handelsfacturen binnen dertig dagen na ontvangst van de facturen is betaald. VRO voldoet met een betaalpercentage van 96,3% aan deze norm. Dit percentage is opgebouwd uit betaalpercentage VRO-kerndepartement en agentschappen. Het aandeel van het RVB in het totaal aantal verwerkte facturen VRO betreft 97%.

Kerndepartement VRO

Over 2025 bedraagt het percentage tijdig betaalde facturen van het VRO-kerndepartement 95,8%. Dat betekent dat het kerndepartement van VRO aan de betaalnorm voldoet.

Agentschappen

Onderstaande tabel bevat de betaalcijfers van de agentschappen van VRO. Deze organisaties zijn niet meegenomen in het hierboven benoemde percentage van het kerndepartement. Onder de tabel volgt een toelichting op de betaalcijfers die lager zijn dan de norm.

Tabel 24 Betaalgedrag agentschappen ministerie van VRO 2025

Agentschap	Betaalpercentage 2024	Betaalpercentage 2025	Vershil
DHC	92,9%	82,4%	– 10,5%
RVB	95,6%	96,5%	+0,9%

Dienst van de Huurcommissie

Bij DHC bedraagt het percentage tijdig betaalde facturen over 2025 82,4%. Het lagere percentage ten opzichte van 2024 is het gevolg van de migratie naar het SSO SSC-ICT. Door deze migratie viel het betaalproces uit en konden gedurende enige tijd geen facturen goedgekeurd en betaalbaar gesteld worden. Hierdoor hebben veel facturen vertraging opgelopen. Ondertussen is de migratie afgerond. De verwachting is dat het percentage betaalgedrag in 2026 weer zal toenemen.

2.3 - Evaluatie auditcommissie

Het Audit Committee (AC) betreft sinds 2025 een gecombineerd AC voor VRO en BZK. Het AC heeft in 2025 de zelfevaluatie uitgevoerd. Conform de Regeling Audit Committee's Rijk dient deze evaluatie eens in de twee jaar plaats te vinden. De zelfevaluatie is uitgevoerd door stil te staan bij de volgende thema's:

- Werkwijze van het AC;
- Samenstelling en inhoud van het AC;
- De wederzijdse verwachtingen en betrokkenheid van de leden;
- De planning van de AC vergaderingen.

Tijdens de evaluatie is kritisch gekeken naar de effectiviteit en efficiency van het AC. Beoordeeld is of actuele thema's voldoende aandacht krijgen, hoe de betrokkenheid van de leden kan worden vergroot en of in de huidige opzet de aansluiting op de praktijk voldoende is geborgd. De verbeterpunten die hieruit naar voren zijn gekomen zijn opgepakt en ingebed. Het belangrijkste verbeterpunt betreft het aantal externe leden op een voor een gecombineerd AC gewenst niveau te brengen en deskundigheid met VRO-thematiek te vergroten. Hier wordt invulling aan gegeven middels het werven van een extern lid met een profiel dat daarbij aansluit.

In 2025 heeft het ministerie van Financiën een evaluatie van de Regeling Audit Committees van het Rijk uitgevoerd. De uitkomsten van de evaluatie bepalen mede hoe verder invulling wordt gegeven aan de vorm en samenstelling van het AC.

2.4 - Departementale checks and balances subsidieregelingen

Om de interne organisatie en de kwaliteit van subsidie-instrumenten te bewaken en te verbeteren, bestaan binnen VRO diverse vormen van checks and balances, zoals het gebruik van het Uniform Subsidie Kader (USK), het Raamwerk Uitvoering Subsidies (RUS) en de adviserende en toetsende rol van de directie Financieel Economische Zaken (FEZ) via het Expertise Commissie Subsidies (ECS). In 2025 is – als onderdeel van het project Doorlichting – de beoordeling van de werkprocessen en -instructies voor subsidies afgerond. Dit betrof alle relevante financiële wet- en regelgeving en heeft tot beperkte aanpassingen geleid. In 2026 worden voor het USK en het RUS wijzigingen verwacht. Deze worden meegenomen in de administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB) van VRO. Daarnaast wordt in 2026 beoordeeld of actualisatie van het Kaderbesluit BZK, dat ook van toepassing is op het ministerie van VRO, wenselijk is en op welke onderdelen.

2.5 - Normenkader financieel beheer

Op het gebied van het normenkader Financieel Beheer zijn geen ontwikkelingen te melden.

2.6 - Beheer NGF-projecten

Er zijn geen bevindingen in het financieel beheer NGF ten aanzien van de artikelen 2 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit en 3 Ruimtelijke ordening en Omgevingswet.

Paragraaf 3 - Belangrijke ontwikkelingen en verbeteringen in de bedrijfsvoering

Taakstelling apparaat

De taakstelling op apparaat van het kabinet-Schoof loopt voor VRO en BZK (inclusief Koninkrijksrelaties) gezamenlijk op tot € 126,2 mln. structureel vanaf 2029. Na een uitvoerig traject is begin 2025 besloten over de budgettaire invulling hiervan. In 2025 is deze budgettaire gedekt (circa € 30 mln.) en vanaf 2026 valt de structurele bezuiniging uiteen in drie delen: invulling middels fte-reductie (€ 23,2 mln.), alternatieve dekking vanuit (beleids)budget (€ 46,5 mln.) en korting op de bijdrage aan Shared Service Organisaties (SSO's) (€ 56,5 mln.). De fte-reductie loopt voor VRO/BZK gezamenlijk op tot bijna 165 fte's. DGABD heeft ook een aandeel in de fte-reductie (circa 9 fte). Het is de verwachting dat de fte-reductie volledig middels natuurlijk verloop kan worden opgevangen. De dekking vanuit (beleids)budget is verwerkt in de Voorjaarsnota 2025. Het traject tussen de Shared Service Organisaties (SSO's) en hun opdrachtgevers en afnemers om besparingen op de dienstverlening van de SSO's uit te werken, is in 2025 nog niet afgerond. Van FMHaaglanden en O&P Rijk, die onder de ministeriële verantwoordelijkheid van BZK vallen, staat de centrale financiering bij BZK op de begroting. Hierdoor is de omvang van de bezuiniging op deze SSO's het grootst.

Herstel- en Veerkrachtplan

Na de coronapandemie is een EU-herstelfonds opgezet voor economisch herstel, vergroening, digitalisering en veerkracht. De Tweede Kamer is op 4 november 2025 per brief geïnformeerd over de voortgang in de implementatie van het Herstel- en Veerkrachtplan en de oproep van de

Europese Commissie (EC) aan lidstaten om hun Herstel- en Veerkrachtplannen uiterlijk eind 2025 te herzien (Kamerstukken II 2025/26, [21501-07, nr. 2144](#)). Voor VRO is onder andere de subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed en een deel van de Woningbouwimpuls (WBI) in het Herstel- en Veerkrachtplan opgenomen, met als aanvulling de Startbouwimpuls (SBI). Het kabinet heeft sinds zomer 2025 in overleg met de EC een wijzigingsverzoek hiertoe voorbereid. In het wijzigingsverzoek heeft het kabinet, naast WBI-wijzigingen, ook voorgesteld om het via een novelle gewijzigde wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting van het derde naar het vijfde betaalverzoek te verplaatsen. Het kabinet heeft het wijzigingsverzoek eind dit jaar bij de EC ingediend. De EC en de Raad van ministers van Financiën hebben inmiddels positief besloten over de Nederlandse wijzingen.

Grip op externe inhuur

VRO heeft in 2025 de aanpak «Grip op inhuur» vastgesteld waarbij is afgesproken dat de externe inhuur in de komende jaren substantieel wordt teruggebracht richting de roemernorm, met ruimte voor differentiatie per organisatie. Hiervoor werken alle organisatieonderdelen van VRO aan een plan voor grip op inhuur. Voor interne sturing bepaalt iedere organisatieonderdeel daarbij jaarlijks een inhuurplafond voor het komende jaar en monitort hierop. Vrijwel alle organisatieonderdelen van VRO huurden in 2025 minder in dan in 2024.

Aanpak schijnzelfstandigheid

De strategie aanpak Schijnzelfstandigheid is in 2024 door VRO geïmplementeerd en heeft in 2025 geleid tot een aantoonbare afbouw van schijnzelfstandigheid. Waar tijdige beëindiging van contracten met (potentiële) schijnzelfstandigen voor sommige organisaties nog niet mogelijk was, is in 2025 gebruikgemaakt van een afwijkprocedure onder de voorwaarde dat deze contracten uiterlijk vóór het einde van 2025 werden beëindigd. De voortgang is per organisatie gemonitord door een tijdelijke, multidisciplinaire «Taskforce aanpak schijnzelfstandigheid» en laat een consistente afbouw zien, gericht op volledige naleving van de Wet DBA per 2026. Als onderdeel daarvan voert VRO over 2025 tweedelijscontroles uit over beoordeelde arbeidsrelaties van ingehuurde zelfstandigen.

Implementatie Europese digitale wetgeving

Europese wetgeving op het gebied van digitalisering heeft steeds meer invloed op onze ministeries. Om hierop voorbereid te zijn, brengt VRO de relevante Europese regels in kaart. Dit helpt om tijdig te kunnen inspelen op nieuwe wetgeving en deze goed voor te bereiden en door te voeren. Deze wetgeving, zoals de AI Act, Digital Services Act (DSA), NIS2-richtlijn en Cyber Resilience Act, zal naar verwachting grote gevolgen hebben voor onze werkprocessen, organisatie en budgetten. In 2026 onderzoeken we welke concrete stappen nodig zijn. Voorbeelden van benodigde stappen kunnen zijn: aanpassingen in systemen en werkwijzen, training en bewustwording voor medewerkers en compliance-maatregelen om aan de regels te voldoen.

Implementatie ABRO

Algemene Beveiligingseisen voor Rijksoverheidsopdrachten (ABRO) is een rijksbreed kader dat in november 2025 door de ministerraad is vastgesteld. In 2025 is binnen VRO de implementatie van de ABRO voorbereid. Er is onder meer voor de organisaties een informatiebijeenkomst georganiseerd, de Bestuursraad is geïnformeerd en er is een eerste versie van het implementatiekader voor VRO opgeleverd. Het voornemen is om in 2026 te

starten met enkele pilots binnen VRO. Het doel daarvan is onder meer om meer zicht te krijgen op onder andere de capaciteit, de wijze van uitvoering en doorlooptijd die nodig is voor een zorgvuldige toepassing van de ABRO. De pilots geven daarnaast ook meer inzicht op de impact voor leveranciers en kosten. De geleerde lessen worden meegenomen in het vervolg van de implementatie in 2026.

Start implementatie I-strategie VRO

In 2025 is de I-strategie voor VRO vastgesteld door de Bestuursraad. De I-strategie bestrijkt drie thema's: weerbaarheid, innovatievermogen en executiekracht. In 2025 zijn roadmaps opgesteld en eigenaren benoemd. Ook is de bemensing versterkt, is de aandacht voor digitale weerbaarheid fors verhoogd en is het inzicht in de digitale Te Beschermen Belangen (TBB's) vergroot. Ook is geïnvesteerd in training en kennis (onder meer vanuit de AI-act en de aankomende Cyberbeveiligingswet (CBW)), wordt een succesvolle pilot uitgevoerd met een generatieve AI chatbot (VLAM) samen met SSC-ICT, die medewerkers helpt bij hun werk. Ook is, conform het nieuw vastgestelde Taakbesluit CIO Rijksdienst, de rol ingevuld van Chief Technology Officer (CTO).

C. JAARREKENING

7. Departementale verantwoordingsstaat

Tabel 25 Departementale verantwoordingsstaat 2025 van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) (bedragen x € 1.000)

Art.	Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)			Realisatie (2)			Verschil (3) = (2) - (1)		
		Verplichtingen	Uitgaven	Ontvangsten	Verplichtingen	Uitgaven	Ontvangsten	Verplichtingen	Uitgaven	Ontvangsten
	Totaal	9.774.330	9.395.732	483.899	9.887.211	8.779.502	800.690	112.881	- 616.230	316.791
Beleidsartikelen										
1	Woningmarkt	7.951.614	7.234.191	372.000	7.607.557	6.451.957	589.249	- 344.057	- 782.234	217.249
2	Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	1.222.738	1.497.050	91	1.653.003	1.620.735	58.403	430.265	123.685	58.312
3	Ruimtelijke ordening en Omgevingswet	409.601	474.114	3.824	380.091	460.250	16.588	- 29.510	- 13.864	12.764
4	Uitvoering Rijksvastgoedbeleid	182.033	182.033	107.984	212.239	212.239	136.450	30.206	30.206	28.466
Niet-beleidsartikelen										
12	Algemeen	9.728	9.728	0	34.321	34.321	0	24.593	24.593	0
13	Nog onverdeeld	- 1.384	- 1.384	0	0	0	0	1.384	1.384	0

8. Samenvattende verantwoordingsstaat agentschappen

Tabel 26 Samenvattende verantwoordingsstaat 2025 inzake baten-lastenagentschap van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Verschil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2024 (4)
RVB				
Totale baten	1.702.084	1.735.816	33.732	1.695.157
Totale lasten	1.702.084	1.727.791	25.707	1.699.631
Saldo van baten en lasten	0	8.116	8.116	- 4.474
Totale kapitaaluitgaven	1.505.585	1.566.380	60.795	1.170.595
Totale kapitaalontvangsten	1.037.000	1.199.359	162.359	822.526
DHC				
Totale baten	40.660	43.900	3.240	36.335
Totale lasten	40.660	38.517	- 2.143	33.737
Saldo van baten en lasten	-	5.383	5.383	2.598
Totale kapitaaluitgaven	300	4	- 296	162
Totale kapitaalontvangsten	- -	-	-	-

De stand van de realisatie 2024 komt overeen met de realisatie zoals gepubliceerd in de slotwet 2024 van BZK (Kamerstukken II 2024–2025, [36 740 VII, nr. 3](#)). Deze stand verschilt abusievelijk met de stand zoals opgenomen in de jaarrekening van het RVB (afwijking €100.000) in het jaarverslag 2024 van BZK (Kamerstukken II 2024–2025, [36 740 VII, nr. 1](#)).

9. Jaarverantwoording agentschap Rijksvastgoedbedrijf (RVB) per 31 december 2025

Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is sinds 2025 als baten-lastenagentschap onderdeel van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO); het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is de werkgever.

Het RVB is verantwoordelijk voor het beheer en de instandhouding van het vastgoed van de Nederlandse staat. Het RVB heeft drie kerntaken: het realiseren van huisvesting voor het Rijk en Defensie, het privaatrechtelijk vermogensbeheer van onroerende goederen van de Staat en het ondersteunen van de nationale beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving.

Door de geopolitieke situatie in de wereld, de Nederlandse maatschappelijke opgaven, en de technische toestand van ons vastgoed, staat het RVB voor een groot aantal opgaven met hoge urgentie in weinig tijd. Daarnaast heeft het RVB te maken met verschillende uitvoeringsknelpunten, zoals opgenomen in de Stand van de Uitvoering 2025 (Kamerstukken II 2024/25, [29362 nr. 383](#)). De vraag naar producten en diensten van het RVB is in de afgelopen jaren flink toegenomen en neemt ook de komende jaren toe. Gezien de krappe arbeidsmarkt en de beschikbare absorptiecapaciteit binnen de bouwsector, in combinatie met andere grote maatschappelijke en infrastructurele knelpunten, kan deze opgave niet alleen worden opgelost door meer medewerkers aan te nemen. Het werk zal anders moeten worden georganiseerd. Het afgelopen jaar heeft het RVB daarom 'de organisatiestrategie' Koers RVB ontwikkeld.

Deze koers is bedoeld om samen, sneller en slimmer stappen te zetten in alle opgaven van het RVB. Met de Koers, als meerjarige strategie, is een pad uitgezet om met een pakket aan maatregelen het werk goed, verantwoord en veilig te kunnen blijven uitvoeren. Om de gevraagde opgaven te realiseren moet het RVB de productie in de komende vijf jaar verdubbelen. Dit door onder andere standaardisatie en andere samenwerking met de markt. Om ook op digitalisering te kunnen versnellen, is de zogenaamde DigiKoers vastgesteld. Dit is een effectieve manier van samenwerken met teamleads uit de business en IT in zogenaamde DigiTeams die gezamenlijk procesverbeteringen gaan realiseren.

In 2025 heeft het RVB een aantal successen in deze RVB Koers behaald, zoals:

- **Inzet op de verandering van jaarlijks prioriteren naar meerjarig programmeren.** Deze aanpak is noodzakelijk om de sterk toegenomen werkvoorraad structureel aan te kunnen. Hierdoor kan het RVB voorspelbaarder werken. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dit jaar, samen met de gebruikers, gewerkt aan het opstellen van een driejarige programmering. Een volgende uitdaging ligt in de doorontwikkeling naar een vijfjarige programmering waar in de aankomende jaren hard aan gewerkt wordt.
- **Stappen in de standaardisatie met verschillende ruimteboeken in de Rijksbouwguids.** Het ruimteboek voor kantoren is in 2025 opgeleverd, voor Defensie is deze volop in ontwikkeling. Deze gestandaardiseerde aanpak helpt het RVB om op een slimme en efficiënte manier de productie te verhogen.

- **De livegang van OMS (onderhoudsmanagementsysteem).** Met dit systeem brengt het RVB alle onderhoudsprocessen samen in één geïntegreerd platform. Hierdoor verbetert het inzicht in de onderhoudstoestand en daarmee ook de sturingsinformatie. Dit helpt bij het versnellen van de uitvoering van de opgaven, maar levert ook een bijdrage aan het intensiveren van de samenwerking met de markt.

Naast de voortgang op de Koers zijn er dit jaar ook andere resultaten geboekt:

- De lancering van de Commandopost Vastgoed Defensie (CPV). Dit is een grote stap in de intensieve samenwerking tussen het RVB, Defensie en de markt. Via de CPV wordt de markt vooraf betrokken, zodat vooraf al afgestemd kan worden over slimme clustering en beschikbare capaciteit.
- In het kader van het ondersteunen van de nationale beleidsdoelen heeft het RVB in 2025 onder andere twee verkopen gerealiseerd waarbij woningen gerealiseerd zullen worden op voormalige rijksgronden: Zwaag en Bilthoven (Schapenweide).
- De RVB-tariefstructuur voor de Rijkskantorportefeuille is op een aantal onderdelen aangepast om de tarieven transparanter, eenvoudiger en toekomstbestendig te maken. De tarieven sluiten nu beter aan bij de werkelijke kosten en huidige processen.

In 2025 heeft het RVB voor circa € 3,8 mld. aan productie geleverd. Het bedrijfsresultaat van het RVB is in 2025 uitgekomen op € 8,1 mln. positief.

Staat van baten en lasten

Tabel 27 Staat van baten en lasten van het baten-lastenagentschap RVB 2025 (bedragen x € 1.000)

	Vastgestelde begroting 2025 (1)	Realisatie 2025 (2)	Verschil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2024 (4)
Baten				
- Omzet	1.594.711	1.644.663	49.952	1.514.187
<i>waarvan omzet moederdepartement</i>	197.303	115.439	- 81.864	120.377
<i>waarvan omzet overige departementen</i>	1.295.800	1.395.782	99.982	1.293.186
<i>waarvan omzet derden</i>	101.608	133.442	31.834	100.624
Rentebaten	9.000	5.882	- 3.118	8.858
Vrijval voorzieningen	0	1.022	1.022	847
Bijzondere baten	98.372	84.249	- 14.123	171.265
Totaal baten	1.702.084	1.735.816	33.732	1.695.157
Lasten				
Apparaatskosten	493.243	490.292	- 2.951	442.701
- Personele kosten	398.389	406.604	8.215	367.529
<i>waarvan eigen personeel</i>	331.432	331.458	26	300.428
<i>waarvan inhuur externen</i>	66.957	73.150	6.193	65.648
<i>waarvan overige personele kosten</i>	0	1.996	1.996	1.453
- Materiële kosten	94.854	83.688	- 11.166	75.172
<i>waarvan apparaat ICT</i>	20.588	19.070	- 1.518	14.864
<i>waarvan bijdrage aan SSO's</i>	48.594	49.090	496	46.618
<i>waarvan overige materiële kosten</i>	25.673	15.528	- 10.145	13.690
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	0	12.027	12.027	8.850
Rentelasten	109.773	74.560	- 35.213	77.425
Afschrijvingskosten	503.715	445.218	- 58.497	408.639
- Materieel	503.715	445.218	- 58.497	408.639
<i>waarvan apparaat ICT</i>	0	0	0	0
<i>waarvan overige materiële afschrijvingskosten</i>	503.715	445.218	- 58.497	408.639
- Immaterieel	0	0	0	0
Overige lasten	595.353	705.694	110.341	762.016
<i>waarvan dotaties voorzieningen</i>	0	14.516	14.516	4.038
<i>waarvan bijzondere lasten</i>	595.353	691.178	95.825	757.978
Totaal lasten	1.702.084	1.727.791	25.707	1.699.631
Saldo van baten en lasten gewone bedrijfsuitoefening	0	8.025	8.025	- 4.474
Agentschapsdeel Vpb-lasten	0	- 91	- 91	100
Saldo van baten en lasten	0	8.116	8.116	- 4.574

Toelichting Baten

Omzet

Omzet moederdepartement

Onder de omzet moederdepartement ad. € 115,4 mln. (2024: € 120,4 mln.) worden de gebruiksvergoeding van het ministerie van VRO, de omzet voor de uitvoering van taken die voortvloeien uit de Comptabiliteitswet (zoals de verkoop en verhuur van vastgoed en grondstoffen aan partijen buiten het Rijk, behandeling zakelijke lasten en afwikkeling onbeheerde nalatenschappen) en de vergoedingen voor de apparaatskosten buiten de huur- en verhuurrelatie verantwoord. Onder deze laatste categorie vallen het beheer van monumenten met een erfgoedfunctie, de beleidsondersteunende taken van het Rijksvastgoedbedrijf en het Energiebesparingsprogramma Rijks-huisvesting. Het moederdepartement heeft gedurende 2025 voorschotten

aan het Rijksvastgoedbedrijf verstrekt. Deze middelen zijn onder andere beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van (nieuwe) beleidsopgaven die in 2025 zijn gestart. Op basis van de definitieve realisatiecijfers wordt het verschil tussen de voorschotten en de realisatie afgerekend met het moederdepartement.

De omzet moederdepartement is lager dan begroot doordat in de begroting de gebruiksvergoeding van het ministerie van BZK is meegeteld.

Omzet overige departementen

Onder de omzet overige departementen ad. € 1.395,8 mln. (2024: € 1.293,2 mln.) vallen de opbrengsten van de interne verhuurcontracten met de ministeries, services die zowel via incidentele opdrachten als contracten worden uitgevoerd en huisvestingsadviezen aan rijksdiensten. Ook valt hieronder de honorariumomzet aan Defensie.

Omzet derden

Onder de omzet derden ad. € 133,4 mln. (2024: 100,6 mln.) vallen de opbrengsten van de verkoop en verhuur van vastgoed aan partijen buiten het Rijk. Onder deze post vallen tevens de opbrengsten uit de exploitatie van bijzondere objecten (parkeergarages en de grafelijke zalen) en taxaties voor derden. De omzet derden is hoger dan begroot. Zie hiervoor de toelichting bij het product *Verkoop*.

Omzet per productgroep

Tabel 28 Omzet per product (bedragen x € 1000)				
Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Vershil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2024 (4)
Ingebruikgeving	1.129.071	1.084.424	- 44.647	1.024.792
<i>Waarvan extern</i>	<i>19.861</i>	<i>24.511</i>	<i>4.650</i>	<i>19.906</i>
In stand houden vastgoed	219.435	256.813	37.378	236.192
<i>Waarvan andere eigenaar</i>	<i>63.236</i>	<i>64.589</i>	<i>1.353</i>	<i>57.786</i>
Projectrealisatie	145.079	172.804	27.725	168.830
<i>Waarvan andere eigenaar</i>	<i>103.977</i>	<i>87.041</i>	<i>- 16.936</i>	<i>64.163</i>
Verkoop	13.568	37.379	23.811	15.722
Expertise en advies	87.558	93.243	5.685	68.651
Totaal	1.594.711	1.644.663	49.952	1.514.187

De producten zijn in de volgende omzetcategorieën te verdelen:

- *Ingebruikgeving*: betreft ter beschikking stellen van kantoren en (bijzondere) specialties, het leveren van huisvestingsdiensten conform het Rijkshuisvestingsstelsel en het in gebruik geven van Rijksvastgoed aan partijen buiten de Rijksoverheid.
- *In stand houden vastgoed*: betreft onderhoud van kantoren, (bijzondere) specialties en vastgoed en infrastructuur in eigendom van het ministerie van Defensie.
- *Projectrealisatie*: betreft projectrealisatie voor kantoren, (bijzondere) specialties en vastgoed en infrastructuur in eigendom van het ministerie van Defensie.
- *Verkoop*: betreft verkoop van vastgoed en grondstoffen.
- *Expertise en advies*: betreft strategische advisering en ondersteuning beleidsdirecties, expertise en adviesdiensten aan opdrachtgevers en het afhandelen van onbeheerde nalatenschappen.

Alle omzetcategorieën betreffen baten als tegenprestatie voor de levering van goederen en/of diensten.

Ingebruikgeving

De totale omzet van *Ingebruikgeving* ligt in lijn met de begroting. Binnen het aandeel *extern* is echter meer gerealiseerd dan begroot. Dit wordt verklaard door nafacturering van huur uit eerdere boekjaren, de toename van een aantal nieuwe contracten en de toename van het gebruik van de parkeergarages.

In stand houden vastgoed

De omzet van *In stand houden vastgoed* is hoger dan begroot. Met name omdat er meer kosten zijn doorbelast. Zie hiervoor de toelichting bij de post *Onderhoud Rijkshuisvesting* onder de bijzondere lasten. Het aandeel *andere eigenaar* betreft de doorbelaste uren aan Defensie en ligt in lijn met de begroting.

Projectrealisatie

De totale omzet van *Projectrealisatie* is hoger dan begroot. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat meer kleine investeringen direct zijn gefactureerd, met name voor (bijzondere) specialties. Binnen het aandeel *andere eigenaar*, de doorbelaste uren aan Defensie, is echter minder gerealiseerd dan begroot. Oorzaak hiervoor is dat er minder declarabele werkzaamheden hebben plaatsgevonden dan werd geanticipeerd tijdens de begroting.

Verkoop

De omzet van *Verkoop* is hoger dan begroot. Dit wordt onder andere verklaard door een aantal gerealiseerde verkopen welke in de begroting nog niet waren voorzien of waarvan de transactie in een later boekjaar was gepland.

Rentebaten

De rentebaten ad. € 5,9 mln. (2024: € 8,9 mln.) betreft voornamelijk de creditrente van de rekening-courant Rijkshoofdboekhouding. De rentebaten zijn lager dan begroot door gedaalde rentestanden.

Vrijval voorzieningen

Zie verloopstaat *Voorzieningen*.

Bijzondere baten

Tabel 29 Bijzondere baten over 2025 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Geactiveerd honorarium	103.404	91.894
Mutatie onderhanden projecten	– 24.841	59.669
Mutatie onderhanden werk	– 1.634	13.793
Projectresultaten	0	2.491
Overige bijzondere baten	7.320	3.418
Totaal	84.249	171.265

Geactiveerd honorarium

Het geactiveerde honorarium heeft betrekking op de huisvestings- en verkoopprojecten van het Rijk.

Mutatie onderhanden projecten

De mutatie onderhanden projecten is het verschil tussen de begin- en eindstand van het jaar, met uitzondering van projecten waarbij het risico niet bij een derde ligt. Doordat er meer kleine investeringen direct zijn gefactureerd, is het saldo van de onderhanden projecten afgenomen. Dit was niet voorzien in de begroting.

Mutatie onderhanden werk

De mutatie onderhanden werk is het verschil tussen de begin- en eindstand van het jaar, met uitzondering van de geactiveerde rente voor herontwikkelingsprojecten (zie toelichting bij Leningen bij het ministerie van Financiën).

Overige bijzondere baten

De realisatie bestaat met name uit BTW teruggaven (€ 3,7 mln.) en BTW-suppleties (€ 2,6 mln.). Deze waren niet voorzien in de begroting.

Lasten

Personele kosten

Eigen personeel

De personele kosten van het eigen personeel ad. € 331,5 mln. (2024: € 300,4 mln.) betreffen voor € 255,6 mln. lonen, € 31,6 mln. sociale lasten, € 36,9 mln. pensioenlasten en € 7,4 mln. aan personele exploitatie.

Materiële kosten

Overige materiële kosten

In de begroting van deze post zijn de kosten opgenomen voor uitbesteed werk, de realisatie van deze uitbesteding wordt echter verantwoord onder de post 'Kosten uitbesteed werk en andere kosten' (conform een wijziging in de Rijksbegrotingsvoorschriften). De som van de realisatie van de *Overige materiële kosten* en de *Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten* ad. € 27,6 mln. (2024: € 22,5 mln.) ligt in lijn met de begroting van de *Overige materiële kosten*.

Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

Zie toelichting 'Overige materiële kosten'.

Rentelasten

Onder deze post ad. € 74,6 mln. (2024: € 77,4 mln.) worden de rentekosten van de leningen en debetrente van de rekening-courant Rijkshoofdboekhouding verantwoord. De gerealiseerde rentelasten bestaan voor € 37,1 mln. uit rente van leningen van het ministerie van Financiën en voor € 37,5 mln. uit rente van DBFMO-contracten.

De begroting is gebaseerd op geplande opleveringen in de projectenportefeuille. De lagere realisatie dan begroot wordt veroorzaakt doordat een aantal leningen later in het jaar zijn afgesloten dan waarop in de begroting werd geanticiperd.

Afschrijvingskosten

Onder deze post ad. € 444,0 mln. (2024: 408,6 mln.) worden de afschrijvingskosten voor materiële vaste activa (gebouwen, inclusief inbouwpakketten en bedrijfsmiddelen) in het kader van de Rijkshuisvesting (inclusief DBFMO-objecten) verantwoord. De begroting is gebaseerd op geplande opleveringen in de projectenportefeuille. De realisatie is afhankelijk van het moment van de werkelijke oplevering. De lagere realisatie ten opzichte van de begroting is het gevolg van nieuwe opleveringen, met name (bijzondere) specialties, die naar achteren geschoven zijn.

Overige lasten

Dotaties voorzieningen

Zie verloopstaat *Voorzieningen*.

Bijzondere lasten

Tabel 30 Bijzondere lasten over 2025 (bedragen x € 1.000)				
Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Verschil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2024 (4)
Markthuren	125.867	131.627	5.760	134.553
Onderhoud Rijkshuisvesting	131.206	163.962	32.756	141.994
DBFMO-lasten	126.838	124.838	- 2.000	127.439
Dienstverleningsovereenkomsten	23.057	30.412	7.355	30.684
Belastingen en heffingen	29.610	29.610	0	28.764
Energielasten	44.113	37.513	- 6.600	39.100
Facilitaire kosten leegstand	10.109	11.100	991	7.759
Servicekosten Inhuurpanden Kant.	21.691	21.965	274	22.026
Servicekosten Inhuurpanden Specialt.	5.943	8.180	2.237	6.509
Projectkosten regiotarief	20.820	19.505	- 1.315	20.909
Direct verrekenen	17.777	92	- 17.685	2.190
Directe projectkosten OHP	20.618	66.202	45.584	149.964
Directe projectkosten OHW	0	4.039	4.039	12.117
Ontwikkeling en verkoop OG	8.000	25.381	17.381	9.784
Herstellkosten	7.000	2.564	- 4.436	609
Asbestkosten	1.000	695	- 305	736
Overige bijzondere lasten	1.701	13.493	11.792	22.841
Totaal	595.353	691.178	95.825	757.978

Markthuren

Onder deze post worden de huren verantwoord die het Rijksvastgoedbedrijf aan de markt betaalt.

Onderhoud Rijkshuisvesting

Onder deze post valt onder andere het preventief, curatief en planmatig onderhoud voor de Rijkshuisvesting (exclusief de *Dienstverleningsovereenkomsten*), het beheer van bijzondere objecten en het onderhoud van de overgenomen pachtboerderijen. De realisatie is hoger dan begroot. Dit komt met name door hoger dan geraamde prijsstijgingen, uitbreidingen van onderhoudscontracten en hogere kosten als gevolg van een verouderde vastgoedportefeuille.

DBFMO-lasten

Onder deze post vallen de kosten die aan de consortia van de DBFMO-objecten zijn betaald, na aftrek van de rente- en afschrijvingskosten.

Dienstverleningsovereenkomsten

Onder deze post valt het onderhoud van overgenomen bedrijfsinstallaties waarvoor DVO's (dienstverleningsovereenkomsten) zijn opgesteld. De realisatie is hoger dan begroot door een stijging van de onderhoudskosten binnen een aantal portefeuilles. Dit komt met name door hoger dan geraamde prijsstijgingen en hogere kosten als gevolg van een verouderde vastgoedportefeuille. De hogere kosten worden doorbelast aan de klant.

Belastingen en heffingen

Het betreft hier de kosten van met name onroerendezaakbelasting en waterschapslasten.

Energielasten

Deze post betreft de energielasten van de kantorenvoorraad. De lagere energielasten worden voornamelijk veroorzaakt door een positief resultaat op een windturbinepark, minder gasverbruik als gevolg van hogere temperaturen en lagere tarieven.

Facilitaire kosten leegstand

Deze kosten hebben betrekking op de facilitaire kosten voor panden die niet in gebruik zijn.

Servicekosten inhuurpanden

Dit betreffen de servicekosten voor de aangehuurde panden. Op totaal-niveau valt de realisatie in lijn met de begroting. Binnen de panden van de *specialties* is de realisatie hoger dan begroot. Dit komt door een toename in het aantal servicecontracten welke nog niet waren voorzien in de begroting.

Projectkosten regiotarief

Onder deze post vallen kleine, niet activeerbare investeringen. Daarnaast bevat deze post kosten voor de verduurzaming van de kantorenportefeuille. Financiering van deze kosten loopt via het regiotarief voor de kantoren.

Direct verrekenen

Deze post heeft betrekking op kleine investeringen die direct worden gefactureerd aan de klant.

Vanaf 2024 worden deze investeringen afgerekend via onderhanden projecten. De realisatie op deze post is daarmee grotendeels verschoven naar de bijzondere baten en specifiek de mutatie onderhanden projecten.

Directe projectkosten OHP

Door een verouderde vastgoedportefeuille zijn er meer kleine investeringen gerealiseerd dan was begroot. Deze kosten worden direct afgerekend met de klant. Zie ook de toelichting bij *Mutatie onderhanden projecten*.

Directe projectkosten OHW

De realisatie is met name het gevolg van een BTW-teruggave over eerdere boekjaren en een bijstelling van de eerdere afwaardering. Zie toelichting bij *Onderhanden Werk*.

Ontwikkeling en verkoop onroerend goed

Dit betreft de kostprijs van de verkochte objecten, voor zover deze verkopen in de omzet zijn opgenomen. De realisatie is hoger dan begroot doordat er meer verkooptransacties hebben plaatsgevonden dan in de begroting was voorzien.

Herstelkosten

Deze post betreft kosten die gemaakt worden voor onvoorziene gebreken aan objecten. Door het onvoorziene karakter van deze kosten wordt deze post, evenals de post *Asbestkosten*, daarom jaarlijks ruim begroot.

Asbestkosten

Zie de verklaring bij de *Herstelkosten*.

Overige bijzondere lasten

De realisatie bestaat met name uit verliezen op projecten (€ 4,1 mln.), transitiekosten van uitgestelde programma's (€ 5,9 mln.), en exploitatiekosten van enkele bijzondere objecten die extern ingebruik worden gegeven (€ 1,2 mln.).

Balans

Tabel 31 Balans per 31 december 2025 (bedragen x € 1.000)

	Balans 2025	Balans 2024
Activa		
Vaste activa	9.552.259	8.832.533
Immateriële vaste activa	0	0
Materiële vaste activa	9.552.259	8.832.533
<i>waarvan grond en gebouwen</i>	<i>5.837.011</i>	<i>5.787.806</i>
<i>waarvan machines en installaties</i>	<i>1.126.923</i>	<i>1.061.793</i>
<i>waarvan andere vaste bedrijfsmiddelen</i>	<i>276.901</i>	<i>190.607</i>
<i>waarvan vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa</i>	<i>2.311.424</i>	<i>1.792.327</i>
<i>waarvan niet aan de bedrijfsuitvoering dienstbaar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Vlottende activa	1.181.323	969.910
Voorraden	302.890	320.479
<i>waarvan grond- en hulpstoffen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>waarvan onderhanden werk</i>	<i>260.645</i>	<i>260.179</i>
<i>waarvan gereed product en handelsgoederen</i>	<i>42.245</i>	<i>60.300</i>
<i>waarvan vooruitbetaald op voorraden</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Onderhanden projecten	124.952	139.007
Vorderingen	116.679	146.787
<i>waarvan debiteuren</i>	<i>66.918</i>	<i>73.959</i>
<i>waarvan overige vorderingen</i>	<i>13.000</i>	<i>20.500</i>
<i>waarvan overlopende activa</i>	<i>36.761</i>	<i>52.328</i>
Liquide middelen	636.802	363.637
Totaal activa:	10.733.582	9.802.443
Passiva		
Eigen Vermogen	69.748	61.632
Bestemmingsfonds(en)	0	0
Pok / Wau reserve	0	0
Exploitatiereserve	61.632	66.206
Onverdeeld resultaat	8.116	- 4.574
Voorzieningen	34.729	23.557
Langlopende schulden	9.549.131	8.863.463
Leningen bij het Ministerie van Financiën	8.860.675	8.128.180
Overige schulden	688.456	735.283
Kortlopende schulden	1.079.974	853.791
Crediteuren	75.692	77.596
Belastingen en premies sociale lasten	1.421	1.093
Kortlopend deel leningen bij het Ministerie van Financiën	482.478	432.611
Overige schulden	0	0
Onderhanden projecten	32.692	21.906
Overlopende passiva	487.691	320.585
Totaal passiva	10.733.582	9.802.443

Toelichting

Activa

Vaste activa

Materiële vaste activa

- Het Rijksvastgoedbedrijf is geen juridisch eigenaar voor die objecten waarvoor een financial leaseovereenkomst is gesloten met het ABP. De boekwaarde van deze objecten bedraagt per 31 december 2025 € 79,6 mln.
- Van de boekwaarde per 31 december 2025 heeft € 730,0 mln. betrekking op objecten waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf DBFMO-contracten heeft afgesloten.

Vlottende activa

Voorraden

Onderhanden werk

Het gaat om de grondexploitatieprojecten die door het Rijksvastgoedbedrijf voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd en waarbij sprake is van inherente risico's en onzekerheden ten aanzien van de waardering. Voor het grondexploitatieproject Valkenburg heeft het ministerie van Financiën een garantiestelling afgegeven via het ministerie van BZK.

Met de brief van de ministers van Financiën en VROM van 14 november 2008 (Tweede Kamer, 2008-2009, [31 700 XIV, nr. 18](#)) heeft het kabinet kenbaar gemaakt het instrumentarium en de organisatorische inbedding voor deelname aan gebiedsontwikkeling door het Rijk te willen versterken. In het Financieel Kader Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf/Directie Ontwikkeling (RVOB/DO), vastgesteld van 6 november 2009 (Tweede Kamer, 2010, [32 275, nr. 1](#)) is beschreven hoe de sturing en beheersing van deze ontwikkelingsprojecten -waar het in de regel gaat om langlopende, complexe projecten met veel (private) partijen, grote marktonzekerheden en mede daardoor financiële risico's- plaatsvindt. Eén van de instrumenten betreft de jaarlijkse waardebepaling van de projecten om vast te stellen of de balanswaardering wordt terugverdiend bij verkoop.

Als gevolg van de gewijzigde economische omstandigheden blijkt uit de meest recente waardebepaling een daling van het negatief resultaat. Als gevolg hiervan is een eerdere afwaardering van het onderhanden werk van € 20,5 mln. met € 7,5 mln. bijgesteld naar € 13,0 mln. Bij deze afwaardering is sprake van aannames met een inherente onzekerheid vanwege onzekerheden op de vastgoedmarkt. Deze bijstelling van de afwaardering is verwerkt in de vordering op het moederdepartement, conform de methodiek zoals opgenomen in het Financieel Kader.

Voorraad te verkopen onroerend goed

Onder deze post zijn alle gebouwen en terreinen begrepen die direct beschikbaar zijn voor verkoop aan de markt.

De voorraad te verkopen onroerend goed in eigendom is in 2025 afgenomen. De objecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op uitgevoerde (interne) taxaties.

De voorraad te verkopen KORV-objecten is afgenomen. Voor een nadere toelichting over KORV, verwijzen wij naar de toelichting in de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

De onder deze balanspost opgenomen categorie niet-KORV bestaat uit kosten die het Rijksvastgoedbedrijf maakt voor vastgoedobjecten (waaronder PLUKZE-objecten) die in opdracht van derden worden verkocht. Deze kosten bestaan uit beheerkosten, onderhoudskosten en verkoopkosten. De betreffende vastgoedobjecten zijn geen eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en maken dan ook geen onderdeel uit van deze balanspost.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit projecten die in opdracht van departementen en derden worden uitgevoerd. Onderhanden projecten met een creditstand worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

Debiteuren

Van het debiteurensaldo betreft € 14,7 mln. vorderingen op het moederdepartement, € 26,7 mln. op overige departementen en € 25,5 mln. op derden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft voor een deel vorderingen op derden waarvan het debiteurenrisico ligt bij andere materieelbeheerders. Zo ligt het debiteurenrisico voor een bedrag van € 2,7 mln. bij BZK/VRO.

Een bedrag van € 4,2 mln. aan vorderingen op derden is ouder dan een jaar en onder handen voor invordering. Het is niet in alle gevallen zeker of en voor welk deel deze vorderingen geïnd kunnen worden. Beoordeling van deze vorderingen heeft niet geleid tot een voorziening voor oninbaarheid.

Overlopende activa

Van de overlopende activa betreft € 0,1 mln. vorderingen op het moederdepartement, € 32,8 mln. vorderingen op overige departementen, € 0,8 mln. vorderingen op derden en € 3,1 mln. vooruitbetalingen aan derden.

Overige vorderingen

Deze vordering van € 13,0 mln. (2024 € 20,5 mln.) op het moederdepartement betreft een afwaardering van het onderhanden werk, conform de methodiek zoals opgenomen in het Financieel Kader Rijksvastgoeden ontwikkelingsbedrijf/Directie Ontwikkeling (RVOB/DO), vastgesteld d.d. 6 november 2009.

Passiva

Eigen vermogen

Tabel 32 Eigen vermogen over 2024 (bedragen x € 1.000)

	2023	2024	2025
Saldo per 1 januari	65.170	78.007	61.632
Saldo van baten en lasten	15.260	- 4.574	8.116
Directe mutaties in het eigen vermogen			
Uitkering aan het moederdepartement	- 2.423	- 11.801	0
Bijdrage door het moederdepartement	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Saldo per 31 december	78.007	61.632	69.748

Het eigen vermogen van een baten-lastenagentschap is gebonden aan een maximumomvang van 5% van de gemiddelde jaaromzet, berekend over de laatste drie jaar. Voor het Rijksvastgoedbedrijf mag conform de 5%-regel € 76,5 mln. worden aangehouden. Dit maximum is in 2025 niet bereikt.

Het saldo van de baten en lasten van € 8,1 mln. positief is als onverdeeld resultaat gepresenteerd binnen het eigen vermogen. Deze wordt toegevoegd aan de exploitatiereserve.

Voorzieningen

Tabel 33 Voorzieningen over 2025 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	1-1-2025	Onttrekking	Dotatie	Vrijval	31-12-2025
Asbestverontreiniging	17.696	– 58	0	– 822	16.816
Geschillen en rechtsgedingen	5.861	– 2.264	0	– 200	3.397
Herstelkosten	0	0	14.516	0	14.516
Totaal	23.557	– 2.322	14.516	– 1.022	34.729

Asbestverontreiniging

De ‘voorziening asbestverontreiniging’ is opgenomen voor verwijdering van asbest (saneren van aangebrachte asbestelementen) in de gebouwen-voorraad, voor zover bekend bij het Rijksvastgoedbedrijf. De komende jaren wordt asbest verwijderd in te renoveren en af te stoten eigendomsobjecten. Het grootste deel van deze posten zal naar verwachting binnen één tot vijf jaar worden afgewikkeld.

Geschillen en rechtsgedingen

De voorziening voor geschillen en rechtsgedingen is opgenomen voor alle lopende geschillen en rechtsgedingen, waarvoor met een redelijke mate van zekerheid de uitkomst van deze zaken en de hieraan gerelateerde juridische kosten zijn in te schatten. De omvang van de voorziening is bepaald op basis van een kostenraming die continu wordt bewaakt. Het grootste deel van deze posten zal naar verwachting binnen één tot vijf jaar worden afgewikkeld.

Herstelkosten

Dit betreft een voorziening voor aan het Rijksvastgoedbedrijf toerekenbare gebreken gerelateerd aan een gebouw en/of terrein en de daaruit voortvloeiende kosten. Het gaat om ontwerp- en bouwfouten, maar ook om (verborgen) gebreken en tekortkomingen in de toegezegde kwaliteit/functionaliteit.

Langlopende schulden

Leningen bij het Ministerie van Financiën

Dit betreffen leningen die bij het ministerie van Financiën ter financiering van grond en gebouwen zijn afgesloten. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de beschikking over een bouwrekening bij het ministerie van Financiën, waarmee projecten in aanbouw, tot het moment van oplevering, worden gefinancierd. Na afronding van een bouwproject wordt een definitieve lening afgesloten.

Het ministerie van Financiën staat het Rijksvastgoedbedrijf een aantal uitzonderingen toe op de Regeling agentschappen voor het gebruik en de procedure leenfaciliteit. Zo is onder andere toegestaan:

- te lenen voor investeringen in grondposities en buiten gebruik gestelde activa.
- te lenen voor de financiering van bijkomende kosten.
- de rente op de leningen voor herontwikkelingsprojecten toe te voegen aan de hoofdsom.

De rentevoet van de leningen ligt tussen de 0,00% en 2,16%. Van de leningen heeft € 6.820,1 mln. een looptijd langer dan 5 jaar.

Overige schulden

Onder deze schulden worden de lange termijnschulden aan consortia opgenomen als gevolg van de DBFMO-contracten. Tegenover deze schulden (kort en lang) staan onder de materiële vaste activa de objecten gewaardeerd tegen een boekwaarde die hieraan gelijk is. Het ministerie van Financiën heeft ermee ingestemd het langlopende deel van de schulden in afwijking van de Regeling agentschappen onder de langlopende schulden op te nemen. De rentevoet van de langlopende schulden ligt tussen de 2,69% en 7,13%. Van de overige schulden heeft € 436,8 mln. een looptijd langer dan 5 jaar.

Kortlopende schulden

Crediteuren

Van het crediteurensaldo ad. € 75,7 mln. (2024: € 77,6 mln.) betreft € 0,1 mln. schulden aan het moederdepartement, € 0,5 mln. aan overige departementen en € 75,1 mln. aan derden.

Belastingen en premies sociale lasten

Deze post ad. € 1,4 mln. (2024: € 1,1 mln.) bestaat uit het saldo van de nog te betalen en terug te vorderen VPB over 2022 tot en met 2025 (€ 0,1 mln.) en de nog af te dragen BTW over de periode december 2025 (€ 1,3 mln.).

Kortlopend deel leningen

Deze post ad. € 482,5 mln. (2024: € 432,6 mln.) bestaat uit het kortlopend deel van de leningen bij het ministerie van Financiën (€ 435,6 mln.) en het kortlopend deel van de langlopende schulden DBFMO (€ 46,9 mln.).

Onderhanden projecten

Zie toelichting bij de vlottende activa.

Overlopende passiva

Van de overlopende passiva betreft € 241,5 mln. schulden aan het moederdepartement, € 120,0 mln. aan overige departementen en € 126,2 mln. aan derden.

Kasstroomoverzicht

Tabel 34 Kasstroomoverzicht over 2025 (bedragen x € 1.000)

	Vastgestelde begroting 2025 (1)	Realisatie 2025 (2)	Vershil (3) = (2) - (1)
1. Rekening courant RHB 1 januari + depositorekeningen	360.343	363.637	3.294
totaal ontvangsten operationele kasstroom (+)	2.821.045	3.337.988	516.943
totaal uitgaven operationele kasstroom (-/-)	- 2.332.571	- 2.697.802	- 365.231
2. Totaal operationele kasstroom	488.474	640.186	151.712
totaal investeringen (-/-)	- 1.037.000	- 1.181.104	- 144.104
totaal boekwaarde desinvesteringen (+)	0	33.820	33.820
3. Totaal investeringskasstroom	- 1.037.000	- 1.147.284	- 110.284
eenmalige uitkering aan moederdepartement (-/-)	0	0	0
eenmalige storting door moederdepartement (+)	0	0	0
aflossingen op leningen (-/-)	- 468.585	- 385.276	83.309
beroep op leenfaciliteit (+)	1.037.000	1.165.539	128.539
4. Totaal financieringskasstroom	568.415	780.263	211.848
5. Rekening courant RHB 31 december + stand depositorekeningen (=1+2+3+4)	380.231	636.802	256.571

Toelichting

Het kasstroomoverzicht geeft aan hoeveel kasmiddelen in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en op welke wijze gebruik is gemaakt van deze middelen. Aan de hand van het kasstroomoverzicht worden de kapitaaluitgaven en -ontvangsten toegelicht.

Operationele Kasstroom

De uitgaven en ontvangsten zijn hoger dan begroot. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de niet geraamde verkoopopbrengsten van flexwoningen. Daarnaast is er meer productie geleverd voor en verrekend met Defensie en zijn er hogere opbrengsten en verrekeningen vanuit verkopen en externe ingebruikgevingen voor andere materieel beheerders.

Investeringskasstroom

Zie toelichting *Financieringskasstroom*.

Financieringskasstroom

De aflossingen vallen lager uit dan begroot. Deze afwijking kan verklaard worden doordat bij het opstellen van de begroting rekening is gehouden met aflossingen voor nieuw opgeleverd werk. Doordat leningen later zijn afgesloten, is de realisatie lager.

De begroting 2025 voor het beroep op leenfaciliteit is bij eerste suppletoire begroting bijgesteld naar € 1.198,2 mln. De realisatie is daarmee binnen het aangevraagde leenplafond gebleven.

Doelmatigheidsindicatoren

Tabel 35 Overzicht doelmatigheidsindicatoren per 31 december 2025

	Realisatie				Vastge- stelde begroting	
	2022	2023	2024	2025	2025	
Omschrijving Generiek Deel						
Fte-totaal (excl. Externe inhuur)		2.362	2.540	2.700	2.988	2.872
Apparaat-omzetindicator		26,6%	27,1%	29,2%	29,8%	29,1%
Saldo baten en lasten		4.178	15.260	– 4.574	8.116	0
Saldo van baten en lasten (% t.o.v. de baten)		0,3%	1,0%	– 0,3%	0,5%	0,0%
Omzet per product (Bedragen x € 1.000)						
Ingebruikgeving		901.690	1.011.840	1.024.792	1.084.424	1.129.071
Waarvan extern		16.908	22.443	19.906	24.511	19.861
In stand houden vastgoed		199.400	208.915	236.192	256.813	219.435
Waarvan andere eigenaar		44.546	52.370	57.786	64.589	63.236
Projectrealisatie		115.675	132.878	168.830	172.804	145.079
Waarvan andere eigenaar		48.563	49.262	64.163	87.041	103.977
Verkoop		8.707	15.333	15.722	37.379	13.568
Expertise en advies		48.531	60.028	68.651	93.243	87.558
Omschrijving Specifiek Deel						
Rijkshuisvestingsvoorraad x 1.000 m2 BVO		5.652	5.426	5.311	5.325	5.148
Waarvan verhuurd		4.993	4.943	4.969	4.807	4.738
Waarvan leeg frictie		57	45	51	44	71
Waarvan leeg renovatie		257	279	212	329	267
Waarvan leeg afstoot		345	159	79	145	71
Waarvan derden		NNB	NNB	NNB	NNB	0
Waarvan eigendom		4.659	4.633	4.559	4.543	4.382
Waarvan huur		993	793	752	782	766

	Realisatie				Vastge- stelde begroting	
	2022	2023	2024	2025	2025	
Indicator technische kwaliteit rijkshuisvesting		2,07	2,12	2,16	2	2,1-2,8
Voorraad beheerde Defensieobjecten						
Gebouwen x 1.000 m2 BVO		6.005	6.005	5.996	6.334	5.780
Terreinen x 1.000 m2		342.094	341.696	341.812	344.635	341.153
Doelmatigheid verkoop vastgoed		– 4.112	878	– 2.748	– 7.994	>0
Projecten binnen budget gerealiseerd		84,0%	90,0%	88,0%	88,0%	85,0%
Projecten tijdig gerealiseerd		83,0%	84,0%	89,0%	91,0%	85,0%
Productiviteit		1.020	998	981	955	1.025
Prijsontwikkeling kantoren						
Regiotarief						
Gemiddeld kostprijsstarief			321	321	338	342
Waarvan normatieve tarief- componenten per m2 eigendom*						
Apparaatskosten: ontwikkeling volgt CPI**			23,64	24,37	26,68	26,67
Onderhoud kantoren aangepast aan prijsontwikkelingen markt			26,82	28,53	32,42	29,42
Energiekosten aangepast aan prijsontwikkeling markt			46,37	36,17	36,17	37,29
Heffingen aangepast aan prijsontwikkeling markt			6,49	6,84	7,09	7,06
Uurtarieven			140	144	158	NTB
* Bij huurpanden gelden andere opslagen en inflatie wordt afgetopt						
** CPI is normaal gesproken de gebruikte inflatiecorrectie						

Toelichting Generiek deel

Fte-totaal

Het RVB is een vraaggestuurde dienst en groeit/krimpt mee naar gelang de werkvoorraad. Deze werkvoorraad is de afgelopen jaren fors toegenomen, waardoor de benodigde bezetting ook stijgt. De ambtelijke bezetting ultimo 2025 is 116 FTE hoger uitgekomen dan begroot. Ten opzichte van 2024 is sprake van een stijging van 288 FTE.

Apparaat-omzetindicator

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij de staat van baten en lasten.

Saldo van baten en lasten

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij de staat van baten en lasten.

Omzet per product

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij de staat van baten en lasten.

Specifiek deel

Rijkshuisvestingvoorraad

De omvang van de Rijksportefeuille is licht toegenomen ten opzichte van 2024.

Indicator Technische Kwaliteit rijkshuisvesting

De Indicator Technische Kwaliteit (ITK) geeft de score weer van de technische kwaliteit van de vastgoedportefeuille op een vastgesteld tijdstip. De score loopt van 1 (nieuwbouw) tot 6 (zeer slecht). De ITK is een rekenmethode waarbij men de conditie van een select aantal elementen aggregaat naar een hoger abstractieniveau. De ITK-score voor 2025 is uitgekomen op 2,11.

Voorraad beheerde Defensieobjecten

Het ministerie van Defensie is zelf verantwoordelijk voor de opbouw en afname van haar vastgoedbestand. Het RVB beheert die portefeuille en adviseert Defensie daarbij.

Doelmatigheid verkoop vastgoed

Dit betreft de kostprijs van de verkochte objecten, afgezet tegen de verkoop-opbrengsten van deze objecten.

De verkopen van op de balans van het RVB opgenomen vastgoed hebben in 2025 tot een negatief resultaat geleid. Het negatieve resultaat komt grotendeels voort uit één verlies op een KORV-object.

Projecten binnen budget gerealiseerd

In 2025 is 88% van de projecten binnen budget afgerond. Dit ligt boven de gestelde norm van 85%.

Projecten tijdig gerealiseerd

In 2025 is 91% van de projecten tijdig afgerond. Dit ligt boven de gestelde norm van 85%.

Productiviteit

De productiviteit van het gehele RVB, dus inclusief niet-schrijvende medewerkers (indirecte medewerkers en medewerkers die direct zijn, maar conform de Tijdschrijfregeling 2019 niet meer behoeven te schrijven), ligt ultimo 2025 op 955 uren. Dit ligt onder de norm van 1.025 uren per medewerker per jaar.

Prijsonwikkeling kantoren

Regiotarief, inclusief normatieve tariefcomponenten:

Voor de kantoorhuisvesting worden jaarlijks drie regiotarieven vastgesteld: voor Den Haag, voor de rest van de Randstad en voor overig Nederland. Hierbij wordt rekening gehouden met de gebouwgebonden investeringen en de hieruit voortvloeiende kosten van rente en afschrijvingen. Bij de vaststelling van de tarieven 2025 waren deze kosten lager dan bij de begroting voorzien.

Naast deze gebouwgebonden kosten, bevat het regiotarief ook de normatieve tariefcomponenten per m². Bij het vaststellen van de tarieven 2025 zijn deze aangepast op basis van analyses van kostenontwikkelingen voorafgaande jaren, de inflatie en de CAO-stijgingen.

Uurtarieven:

Voor alle producten uit de Producten Diensten Catalogus waarvoor het RVB de dienstverlening levert, geldt een uurtarief. Het gemiddelde uurtarief van het RVB voor 2025 is aangepast aan de CAO-stijgingen.

10. Jaarverantwoording agentschap Dienst van de Huurcommissie (DHC) per 31 december 2025

Inleiding

De Huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijke rechtspleger gericht op het oplossen van geschillen tussen huurder en verhuurder. Het werkterrein wordt vooral gevormd door het gereguleerde deel van de huurmarkt voor woonruimte. Als huurders en verhuurders er onderling niet uitkomen, doet de Huurcommissie op verzoek uitspraken in het geschil omtrent voornamelijk de hoogte van huurprijzen, het onderhoud en de servicekosten.

De organisatie is opgebouwd uit een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) de Huurcommissie en een agentschap de Dienst van de Huurcommissie (DHC). De Dienst ondersteunt het ZBO en gezamenlijk vormen zij de Huurcommissie. In deze jaarverantwoording van de DHC zijn ook de uitgaven van het ZBO opgenomen. Jaarlijks verstrekt het ministerie van VRO een opdracht aan de Huurcommissie voor de uitvoering van de huurgeschillen-beslechting- en overige werkzaamheden op basis van een uitgebrachte offerte. Naast deze bijdrage vanuit het moederdepartement wordt een bijdrage van de verhuurders ontvangen via de verhuurderbijdrage en worden voor huurder en verhuurder leges geheven als zij in het ongelijk worden gesteld.

In het jaar 2025 is de vijfjaarlijkse doorlichting vormgegeven door een extern bureau. Uit het rapport komt een positief beeld naar voren over de stappen, die zijn gezet in de afgelopen jaren en het rapport leest als een bevestiging van de keuzes gemaakt in het verleden. De Huurcommissie is zichtbaar in staat gebleken doelmatig en doeltreffend te werken en er zijn geen majeure aandachtspunten op het gebied van bekostiging en financieel beheer. Uitwerkpunt is het organisatiemodel van de Huurcommissie.

De instroom van verzoekschriften in het jaar 2025 ligt voor twee zaaksoorten op een hoger en voor twee zaaksoorten op een lager niveau. Per saldo ligt de instroom iets onder het niveau van 2024, hetgeen voornamelijk is veroorzaakt door duidelijk kleiner aantal zaken met betrekking tot huurverhogingen (-28%). De productie is, ondanks de lagere instroom, op niveau gebleven en dat heeft de ruimte geboden om de werkvoorraad met 20% te verminderen naar circa 4.000 zaken waarbij ook de ouderdom van deze voorraad met 20% is afgenomen. De doelstelling ten aanzien van de doorlooptijd is echter niet behaald in 2025, maar wel is een goede basis gelegd voor het nieuwe jaar om deze doorlooptijd te verbeteren.

Per saldo is een positief resultaat behaald van € 5,4 mln. Vormgegeven door een samenspel van iets hogere inkomsten (+ € 3,2 mln.) en iets lagere kosten (- € 2,1 mln.).

Staat van baten en lasten

Tabel 36 Staat van baten en lasten van het baten-lastenagentschap DHC 2025 (bedragen x € 1.000)

	Vastgestelde begroting 2025 (1)	Realisatie 2025 (2)	Verschil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2024 (4)
Baten				
- Omzet	40.660	43.727	3.067	36.196
<i>waarvan omzet moederdepartement</i>	24.680	26.263	1.583	24.304
<i>waarvan omzet overige departementen</i>	–	–	–	–
<i>waarvan omzet derden</i>	15.980	17.464	1.484	11.892
Rentebaten	–	161	161	123
Vrijval voorzieningen	–	1	1	4
Bijzondere baten	–	11	11	12
Totaal baten	40.660	43.900	3.240	36.335
Lasten				
Apparaatskosten	40.364	38.424	– 1.940	33.010
- Personele kosten	32.606	28.475	– 4.131	24.549
<i>waarvan eigen personeel</i>	23.872	24.707	835	17.602
<i>waarvan inhuur externen</i>	7.457	2.719	– 4.738	5.654
<i>waarvan overige personele kosten</i>	1.277	1.049	– 228	1.293
- Materiële kosten	7.758	9.949	2.191	8.461
<i>waarvan apparaat ICT</i>	3.992	3.521	– 471	5.050
<i>waarvan bijdrage aan SSO's</i>	–	4.062	4.062	0
<i>waarvan overige materiële kosten</i>	3.766	2.366	– 1.400	3.411
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	–	–	–	–
Rentelasten	–	–	–	–
Afschrijvingskosten	296	35	– 261	273
- Materieel	296	35	– 261	273
<i>waarvan apparaat ICT</i>	280	13	– 267	270
<i>waarvan overige materiële afschrijvingskosten</i>	16	22	6	3
- Immaterieel	–	–	–	–
Overige lasten	–	58	58	454
<i>waarvan dotaties voorzieningen</i>	–	5	5	15
<i>waarvan bijzondere lasten</i>	–	53	53	439
Totaal lasten	40.660	38.517	– 2.143	33.737
Saldo van baten en lasten gewone bedrijfsuitoefening	–	5.383	5.383	2.598
Agentschapsdeel Vpb-lasten	–	–	–	–
Saldo van baten en lasten	–	5.383	5.383	2.598

Toelichting

Baten

Omzet

Omzet moederdepartement

De omzet moederdepartement bestaat uit de bijdrage van de opdrachtgever. Deze bijdrage wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een afgestemde offerte waarin de te verwachte zaaklast en de daarmee samenhangende financiële consequenties zijn opgenomen. Deze offerte lag op een hoger niveau om het toegenomen aantal geschillen tijdig te kunnen verwerken. Dit verklaart de stijging van de omzet van het moederdepartement. Deze bijdrage is lump sum, afrekening op basis van werkelijke productie vindt niet plaats. Wel vloeit een eventueel positief exploitatiere-sultaat terug naar het moederdepartement via het surplus eigen vermogen.

Omzet derden

De omzet derden bestaat uit de verhuurderbijdrage, die aan de verhuurders in rekening is gebracht en uit de ontvangen legesgelden. De in rekening gebrachte verhuurderbijdrage aan verhuurders bedroeg in 2025 € 13,2 mln. Vanaf 2024 wordt de verhuurderbijdrage geïnd bij de woningcorporaties naar rato van hun bezit. Zij hebben in november een beschikking ontvangen waarna het CJIB voor de inning zorgdraagt.

De ontvangen leges zijn ten opzichte van het voorgaand jaar met € 2,4 mln. gestegen naar € 4,2 mln. De verklaring hiervoor is gelegen in het hogere aantal ontvangen gedifferentieerde leges.

Rentebaten

Op het rekening courantsaldo wordt rente vergoed waar in de oorspronkelijke raming geen rekening mee was gehouden.

Lasten

Personele kosten

Eigen personeel

De kosten voor eigen personeel zijn iets hoger uitgevallen dan oorspronkelijk begroot. Dit hangt onder andere samen met hogere activering vakantie-uren.

Inhuur externen

De vaststelling van de nieuwe organisatiestructuur van de Huurcommissie maakte in 2025 verambtelijking mogelijk. Hierdoor kon sterk gestuurd worden op het terugdringen van externe inhuur met als gevolg dat de kosten externe inhuur substantieel zijn gedaald. Dit heeft ertoe geleid dat de Roemernorm, het maximale Rijksbreed overeengekomen inhuurpercentage, is behaald dit jaar.

In 2025 heeft de Huurcommissie via intermediaire organisaties schijnzelfstandigen ingehuurd. In een aantal gevallen is een potentieel risico op schijnzelfstandigheid geïdentificeerd. De Huurcommissie heeft in 2025 acties ondernomen om deze risico's te mitigeren maar kan een risico lopen vanwege de Wet ketenaansprakelijkheid, al ligt de verantwoordelijkheid voor het voldoen van fiscale verplichtingen in basis bij een intermediaire organisatie.

Overige personele kosten

De overige personele kosten betreffen kosten als reiskosten, studiekosten, arbeidsongeschiktheidsondersteuning en bedrijfsmaatschappelijk werk. De kosten zijn licht achtergebleven ten opzichte van de begroting.

Materiele kosten

Apparaat ICT

Door de overgang naar SSC-ICT zijn de kosten voor ICT voor een groot deel verschoven naar de bijdrage aan SSO's. In 2025 is verder gewerkt aan verbeteringen in de werkomgeving, waardoor de ICT-kosten hoger zijn dan geraamd. Deze kosten hebben voor een groot deel betrekking op de verdere uitbouw van het primaire zaaksysteem. Ook de vormgeving van het datadashboard om zelf goed te kunnen sturen en het kerndepartement van een goede feedback van het huurbeleid te voorzien vraagt de nodige investering. Tenslotte is de huurprijscheck op onze site geheel

vernieuwd met een grote stijging van het aantal ingevulde huurprijschecks naar 800.000. De organisatie wordt steeds meer digitaal gedreven met navenant hogere uitgaven.

Bijdrage aan SSO's

Verschillende kosten zijn in 2025 belegd bij Shared Service Organisaties (SSO's), hierdoor is een toename te zien in deze kosten en een afname in de ICT- en overige materiële kosten.

Overige materiële kosten

De overige materiële kosten zijn lager uitgekomen dan begroot. Een deel van deze kosten is overgenomen door SSO's waardoor deze kosten zijn verschoven naar de bijdrage aan SSO's.

Afschrijvingskosten

Met de overgang naar het SSO-ICT zijn de afschrijvingskosten sterk gedaald, aangezien de in gebruik zijnde devices zoals laptops en mobiele telefoons worden gehuurd.

Overige lasten

In 2025 is een langlopende vordering kwijtgescholden.

Saldo van baten en lasten

Het saldo van baten en lasten is positief en bedraagt € 5,4 mln. Dit wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van de Huurcommissie tot en met de geldende maximale norm. Het surplus wordt aan het moederdepartement afgedragen.

Balans

Tabel 37 Balans per 31 december 2025 (bedragen x € 1.000)

	Balans 2025	Balans 2024
Activa		
Vaste activa	88	119
Immateriële vaste activa	–	–
Materiële vaste activa	88	119
<i>waarvan grond en gebouwen</i>	–	–
<i>waarvan machines en installaties</i>	83	101
<i>waarvan andere vaste bedrijfsmiddelen</i>	5	18
<i>waarvan vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa</i>	–	–
<i>waarvan niet aan de bedrijfsvoering dienstbaar</i>	–	–
Vlottende activa	15.693	9.266
Vorraden	–	–
<i>waarvan grond- en hulpstoffen</i>	–	–
<i>waarvan onderhanden werk</i>	–	–
<i>waarvan gereed product en handelsgoederen</i>	–	–
<i>waarvan vooruitbetaald op voorraden</i>	–	–
Vorderingen	15.693	9.266
<i>waarvan debiteuren</i>	15.046	8.943
<i>waarvan overige vorderingen</i>	383	250
<i>waarvan overlopende activa</i>	264	73
Liquide middelen	0	–
Totaal activa	15.781	9.385

	Balans 2025	Balans 2024
Passiva		
Eigen Vermogen	6.753	3.458
Bestemmingsfonds(en)	–	–
Pok / Wau reserve	–	–
Exploitatiereserve	1.370	860
Onverdeeld resultaat	5.383	2.598
Voorzieningen	60	78
Langlopende schulden	–	–
Leningen bij het Ministerie van Financiën	–	–
Kortlopende schulden	8.968	5.849
Crediteuren	2.637	1.342
Belastingen en premies sociale lasten	–	–
Kortlopend deel leningen bij het Ministerie van Financiën	–	–
Overige schulden	3.376	2.745
Overlopende passiva	2.955	1.762
Totaal passiva	15.781	9.385

Toelichting

Activa

Vaste activa

Materiële vaste activa

De Dienst van de Huurcommissie huurt zijn kantoorruimten. Deze panden staan om die reden niet op de balans. De materiële activa bestaan uit hardware en inventaris. De materiële activa worden integraal afgeschreven, de restwaarde is op nul gesteld. Voor afschrijvingen op activa worden de volgende termijnen gehanteerd: verbouwingen 10 jaar, inventaris 5 jaar, hardware, installaties en software 3 jaar. In 2025 zijn slechts beperkte investeringen gedaan met de aanschaf van video endoscopen om de onderzoekers nog beter uit te rusten.

Vlottende activa

Debiteuren

In november 2025 is de verhuurdersbijdrage in rekening gebracht. De verhuurderbijdrage is aangepast aan een evenredige bijdrage in de kosten van de Huurcommissie voor het moederdepartement en de verhuurders. De verhuurderbijdrage voor 2025 is vastgesteld op € 13,2 mln. De vordering per 31 december 2025 op verhuurders is € 5,3 mln. hoger dan op 31 december 2024 en bedraagt € 13,6 mln. De stand per 31 december 2025 is hoger door de late beschikkingen. De versnelde verzending naar het CJIB kon niet voorkomen dat het bedrag dat nog moest worden ontvangen bij de jaarovergang hoog was. Het gevolg hiervan was dat per 31-12-2025 een hogere roodstand op de rekening courant was dan toegestaan. Net na de jaarovergang is een groot deel van de verhuurderbijdrage alsnog ontvangen waardoor het saldo weer positief werd.

Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post betreft vooruitbetaalde kosten aan derden in 2025 voor het jaar 2026, betaalde waarborgsommen en gefactureerde detacheringen.

Liquide middelen

De post liquide middelen betreft het saldo van de rekening courant Rijkshoofdboekhouding (RHB) ten bedrage van negatief € 0,9 mln., zoals overeenkomt met het saldobiljet per 31 december 2025. Het negatieve saldo is opgenomen onder de post, overige schulden en overlopende passiva.

Dit negatieve saldo is hoger dan volgens de regeling agentschappen bij jaarovergang is toegestaan. De gegevens op basis waarvan de verhuurderbijdrage wordt vastgesteld, zijn afkomstig van het moederdepartement. Deze definitieve gegevens zijn in november beschikbaar gekomen waarna de beschikkingen konden worden uitgestuurd. Dit betekent dat bij jaarovergang een substantieel deel nog moest binnenkomen.

Passiva

Eigen vermogen

Exploitatiereserve

In 2025 is het verloop van het eigen vermogen als volgt:

Tabel 38 Eigen vermogen 2025 (bedragen x € 1.000)

	Exploitatie- reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal eigen vermogen
Stand 1 januari 2025	860	2.598	3.458
Verwerking onverdeeld resultaat 2024	510	– 510	0
Surplus eigen vermogen 2024 naar overlopende passiva		– 2.088	
Eenmalige storting moederdepartement			0
Resultaat 2025		5.383	5.383
Stand 31 december 2025	1.370	5.383	6.753

Het eigen vermogen wordt gevormd door enerzijds de exploitatiereserve en anderzijds het onverdeeld resultaat over 2025. De exploitatiereserve is in 2025 gemuteerd door verwerking van het onverdeeld resultaat 2024. Voor het surplus eigen vermogen eind 2024 is nog geen factuur ontvangen van het moederdepartement, het surplus eigen vermogen is overgeboekt naar de overlopende passiva.

Onverdeeld resultaat

Het saldo van baten en lasten is positief en bedraagt € 5,4 mln. Dit resultaat is het gevolg van een lagere zaakafwikkeling dan geraamd door de lagere instroom. Het saldo wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van de Huurcommissie tot en met de geldende maximale norm. Het restant wordt aan het moederdepartement afgedragen.

Voorzieningen

De voorzieningen, die op de balans staan, betreffen kosten in verband met de reorganisaties van de Dienst van de Huurcommissie in 2012 en 2018. Deze post is gedaald door de reguliere onttrekkingen.

Kortlopende schulden

Crediteuren

Dit betreft in 2025 ontvangen maar per ultimo 2025 nog niet betaalde facturen voor gemaakte kosten, die betrekking hebben op 2025.

Overige schulden en overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan uit de nog te ontvangen facturen, legesvoorschotten, reserveringen IKB-uren, enkele vooruit ontvangen bedragen, het negatieve rekening courant saldo en het nog af te dragen surplus eigen vermogen 2024 aan het moederdepartement.

Kasstroomoverzicht

Tabel 39 Kasstroomoverzicht over 2025 (bedragen x € 1.000)

	Vastgestelde begroting 2025 (1)	Realisatie 2025 (2)	Verschil (3) = (2) - (1)
1. Rekening-courant RHB 1 januari + depositorekeningen	721	- 460	- 1.181
totaal ontvangsten operationele kasstroom (+)	40.660	37.472	- 3.188
totaal uitgaven operationele kasstroom (-/-)	- 40.364	- 37.899	2.465
2. Totaal operationele kasstroom	296	- 427	- 723
totaal investeringen (-/-)	- 300	- 4	296
totaal boekwaarde desinvesteringen (+)	-	-	-
3. Totaal investeringskasstroom	- 300	- 4	296
eenmalige uitkering aan moederdepartement (-/-)	-	-	-
eenmalige storting door moederdepartement (+)	-	-	-
aflossingen op leningen (-/-)	-	-	-
beroep op leenfaciliteit (+)	-	-	-
4. Totaal financieringskasstroom	-	-	-
5. Rekening courant RHB 31 december + stand depositorekeningen (=1+2+3+4)	717	- 891	- 1.608

Toelichting

Operationele kasstroom

De ontvangsten en de uitgaven zijn licht achtergebleven bij de oorspronkelijke begroting. Daarnaast is de toename van de kortlopende vorderingen van invloed geweest op de operationele kasstroom.

Investeringskasstroom

In 2025 zijn investeringen gedaan in video endoscopen voor € 4.000.

Doelmatigheidsindicatoren

Tabel 40 Overzicht doelmatigheidsindicatoren per 31 december 2025

	Realisatie				Vastge- stelde begroting
	2022	2023	2024	2025	2025
Omschrijving Generiek Deel					
Gemiddeld integraal tarief per geschil	1.724	1.824	1.904	2.234	1.813
FTE-totaal (excl. externe inhuur)	135	173	249	264	278
Gebruikerstevredenheid	46%	48%	50%	45%	55%
Saldo van baten en lasten (%)	1%	3%	8%	14%	0%
Productie per dienst					
Puntengeschillen	1.953	2.393	2545	2.999	8.209
Gebrekeneschillen	3.795	4.228	5.199	5.566	5.251
Servicekostengeschillen	2.960	2.867	4.377	4.523	5.465
Huurverhogingsgeschillen	3.515	3.644	5.595	4.156	3.500
Totaal netto productie	12.223	13.132	17.716	17.244	22.425

Omschrijving Specifiek Deel	Realisatie				Vastge- stelde begroting
Geschilafwikkeling binnen vier maanden:					
Puntengeschillen	65%	67%	72%	59%	> 70%
Gebrekeneschillen	65%	55%	56%	51%	> 70%
Servicekostengeschillen	57%	73%	50%	55%	> 70%
Huurverhogingsgeschillen	97%	97%	99%	97%	> 90%
Gewogen gemiddelde alle zaaksoorten	72%	73%	71%	64%	> 75%
Behaalde ADR-termijnen	94%	93%	94%	94%	> 90%
Verzetspercentage	25%	11%	11%	20%	< 20%

Toelichting

Generiek deel

Gemiddeld integraal tarief per geschil

Het gemiddeld integraal tarief per geschil wordt berekend door de totale kosten van de Huurcommissie te delen door het aantal zaken beslecht in enig jaar. Beslechting is echter slechts één van de activiteiten van de Huurcommissie als ADR instantie. De kosten voor de andere drie functies (voorlichting, bemiddeling en feedback) zijn niet met een schaatje te knippen en vormen een integraal onderdeel van het integraal tarief. Slechts een beperkt deel van de kosten van de Huurcommissie is dus variabel waardoor instroomfluctuaties een grote impact hebben op de prijs per geschil. Het gemiddeld integraal tarief per geschil is dit jaar uitgekomen op € 2.234 voornamelijk door een lagere productie dan verwacht door een lagere instroom van zaken.

Fte-totaal

De organisatie is verder op formatie gebracht in het jaar 2025 waardoor de bezetting uitkomt op 264 fte's in totaal. Dit is onderverdeeld in 16 fte voor het ZBO (bestuur en zittingsvoorzitters) en 248 fte voor de Dienst van de Huurcommissie. Het klantcontactcenter is nu op volle sterkte gebracht en kan de jaarlijkse instroom van 90.000 telefoontjes tijdig beantwoorden. Daarnaast waren in 2025 gemiddeld 26 externen werkzaam bij de Huurcommissie om piekbelasting op te vangen en voor specialistische kennis. Na jaarovergang is de stand 14 fte's mede door de handhaving Wet Deregulering Beoordeling Arbeidsrelaties (DBA). Alle externen, die dusdanig gekwalificeerd konden worden, zijn uitgestroomd. De totale kosten inhuur externen bedragen nu nog minder dan 10% van de totale personeelskosten, geheel in lijn met de geldende Roemernorm.

Saldo van baten en lasten

Het saldo van baten en lasten is positief en bedraagt € 5,4 mln. Dit wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van de Huurcommissie tot en met de geldende maximale norm. Het restant wordt aan het moederdepartement afgedragen.

Productie

De afwikkeling van een geschil doorloopt verschillende stadia. Het geschil kan in een commissiezitting worden behandeld of worden afgewikkeld via een voorzittersuitspraak. Op een dergelijke uitspraak kan verzet worden aangetekend en dit verzet kan op zijn beurt leiden tot een hernieuwde behandeling van het geschil. Dit betekent dat het dossier tot drie keer terugkomt in de productie van de Huurcommissie. Om dubbeltellingen te voorkomen wordt enkel de afwikkeling van het feitelijke geschil meegeteld in de productiecijfers. Verzetzaken en herbehandelingen (de zogenaamde 20.7 zaken) zijn dus niet dubbel in de cijfers opgenomen.

In 2025 zijn in totaal ruim 17.000 zaken beslecht door de Huurcommissie. Dit is iets minder dan in het jaar 2024 en dat komt voornamelijk door de lagere instroom die circa 2.000 zaken onder het niveau van 2024 ligt. De afwikkeling van deze zaken varieert van een niet inhoudelijke voorzittersuitspraak als de leges niet zijn betaald tot een inhoudelijke voorzittersuitspraak waarop verzet werd aangetekend waarna vervolgens ook nog een behandeling in een commissie heeft plaatsgevonden alvorens tot een uitspraak te komen.

De instroom 2025 is uitgekomen op ruim 16.200 zaken. De hogere productie heeft geleid tot een daling van de werkvoorraad naar circa 4.000 zaken en dit is met ongeveer 20% van de verwachte jaarinstroom een goede werkvoorraad. In onderstaande tabel wordt het voorraadverloop gegeven.

Tabel 41 Voorraadontwikkeling 2025

Voorraadontwikkeling	Begin voorraad	Instroom 2025	Productie 2025	Eind voorraad
Puntengeschillen	1.033	2.815	2.999	849
Gebrekeneschillen	2.189	4.676	5.566	1.299
Servicekostengeschillen	1.545	4.626	4.523	1.648
Huurverhogingsgeschillen	272	4.133	4.156	249
Totaal alle zaaksoorten	5.039	16.250	17.244	4.045

Specifiek deel

De doelstelling ten aanzien van de doorlooptijd in 2025, zoals die geldt volgens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), is over de gehele linie niet gehaald. Dit komt deels door het wegwerken van verouderde zaken. De gemiddelde ouderdom van de zaaklast is in tegenstelling tot het jaar 2024, dit jaar duidelijk gedaald van 119 naar 98 dagen. Dit zal de doorlooptijd in het nieuwe jaar ten goede komen. De reden voor deze lage doorlooptijd is dat ook in 2025 meer dan gepland de zaken zijn afgewikkeld via een commissie om goed hoor en wederhoor te geven, dit vraagt meer tijd dan de weg via een voorzittersuitspraak. Daarnaast is meer verzet binnengekomen op de voorzittersuitspraken, die zijn verzonden. Een verzet leidt tot een behandeling van een zaak in een commissie wat de nodige tijd vergt.

Naast de Uhw-doorlooptijd wordt jaarlijks door de Huurcommissie als *Alternative Dispute Resolution* (ADR)-instantie ook verantwoord volgens de doorlooptijd van deze instanties. Deze ADR-doorlooptijd is 90 dagen na afronding van het dossier. De doelstelling van 90% op tijd wordt ruimschoots gehaald.

11. Saldibalans

Tabel 42 Saldibalans per 31 december 2025 van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII)
(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2025	01-01-2025	Passiva	31-12-2025	01-01-2025
Intracomptabele posten			Intracomptabele posten		
1) Uitgaven ten laste van de begroting	8.779.502	0	2) Ontvangsten ten gunste van de begroting	800.690	0
3) Liquide middelen	0	0			
4) Rekening-courant Rijkshoofd-boekhouding	0	0	4a) Rekening-courant Rijks-hoofdboekhouding	7.978.740	0
5) Rekening-courant RHB Begrotingsreserve	888.194	796.724	5a) Begrotingsreserves	888.194	796.724
6) Vorderingen buiten begrotingsverband	0	0	7) Schulden buiten begrotingsverband	72	0
8) Kas-transverschillen	0	0			
Subtotaal intracomptabel	9.667.696	796.724	Subtotaal intracomptabel	9.667.696	796.724
Extracomptabele posten			Extracomptabele posten		
9) Openstaande rechten	0	0	9a) Tegenrekening openstaande rechten	0	0
10) Vorderingen	607.532	522.926	10a) Tegenrekening vorderingen	607.532	522.926
11a) Tegenrekening schulden	0	0	11) Schulden	0	0
12) Voorschotten	16.611.357	14.160.572	12a) Tegenrekening voorschotten	16.611.357	14.160.572
13a) Tegenrekening garantieverplichtingen	25.000	25.000	13) Garantieverplichtingen	25.000	25.000
14a) Tegenrekening andere verplichtingen	2.423.665	1.367.834	14) Andere verplichtingen	2.423.665	1.367.834
15) Deelnemingen	0	0	15a) Tegenrekening deelnemingen	0	0
Subtotaal extracomptabel	19.667.554	16.076.332	Subtotaal extracomptabel	19.667.554	16.076.332
Totaal	29.335.250	16.873.056	Totaal	29.335.250	16.873.056

Toelichting

Met ingang van het verantwoordingsjaar 2025 is de administratie van het ministerie van VRO overgekomen van het ministerie van BZK. Dit heeft geleid tot een waardesprong per 1 januari 2025. Het betreft de navolgende balansposten met bedragen.

Tabel 43 Waardesprong administratie ministerie van VRO (bedragen in €)

BP 5a en 5	Begrotingsreserves	796.723.888
BP 10	Vorderingen	522.925.415
BP 12	Voorschotten	14.160.571.691
BP 13	Garantieverplichtingen	25.000.000
BP 14	Andere verplichtingen	1.367.833.269

Ad 1. en 2. Uitgaven en ontvangsten

Nadat de slotwet over een bepaald begrotingsjaar is vastgesteld, worden de voor dat jaar geboekte begrotingsuitgaven en -ontvangsten met het Ministerie van Financiën verrekend via de rekening-courant met de RHB.

Ad 3. Liquide middelen

Er zijn geen liquide middelen.

Tabel 44 Overzicht liquide middelen (bedragen in €)

Liquide middelen	Saldo
Totaal	0

Ad 4a. Rekening-courant Rijkshoofdboekhouding

Deze rekening-courant omvat niet de afzonderlijke rekening-courant met een departement die voor een begrotingsreserve wordt aangehouden.

Tabel 45 Overzicht rekening-courant Rijkshoofdboekhouding (bedragen in €)

Rekening-courant	Saldo
a) Rekening-courant FIN/RHB	7.978.740.274
Totaal	7.978.740.274

Het saldo vertegenwoordigt de reguliere mutaties met betrekking tot Hoofdstuk XXII.

Ad 5. Rekening-courant RHB Begrotingsreserves

Tabel 46 Overzicht rekening-courant Rijkshoofdboekhouding begrotingsreserves (bedragen in €)

Rekening-courant	Saldo
a) Rekening-courant FIN/RHB NHG	537.859.177
b) Rekening-courant FIN/RHB WOCO	89.361.109
c) Rekening-courant Financiële Herplaatsingsgarantie	260.973.000
Totaal	888.193.286

Het saldo vertegenwoordigt de middelen van de risicovoorzieningen Nationale Hypotheekgarantie (NHG), sanerings- en projectsteun bij 10 woningcorporaties (WOCO) en de financiële herplaatsingsgarantie.

Ad 5a. Begrotingsreserves

De post begrotingsreserves is als volgt opgebouwd:

Tabel 47 Overzicht begrotingsreserves (bedragen in €)

Begrotingsreserves	Saldo
a) Risicovoorziening NHG	537.859.177
b) Risicovoorziening Sanerings- en projectsteun Woningcorporaties	89.361.109
c) Risicovoorziening Financiële Herplaatsingsgarantie	260.973.000
Totaal	888.193.286

Tabel 48 Overzicht verloop sanerings- en projectsteun woningcorporaties (bedragen x € 1 mln.)

Begrotingsreserves	Saldo 1.1.2025	Toevoegingen	Onttrekkingen	Saldo 31.12.2025	Artikel
Nationale Hypotheekgarantie	446,4	91,5		537,9	1
Sanerings- en projectsteun Woningcorporaties	89,4		0,1	89,3	1
Financiële Herplaatsingsgarantie	261			261,0	1
	796,8	91,5	0,1	888,2	

Ad a) Risicovoorziening NHG

Voor de achtervangfunctie van het Rijk bij de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) draagt het Waarborgfonds Eigenwoning (WEW) een achtervangvergoeding af aan het Rijk van 0,3% van iedere nieuwe afgegeven hypotheekgarantie. In 2025 heeft het Rijk afdrachten ter grootte van afgerond € 91,5 mln. ontvangen. Dit bedrag is in de daartoe bestemde risicovoorziening gestort. Ultimo eind 2025 bedroeg de risicovoorziening cumulatief € 537,9 mln.

Ad b) Risicovoorziening Saneringssteun en projectsteun Woningcorporaties

Woningcorporaties kunnen als zij in financiële problemen zitten op grond van de Woningwet (art. 57 BTIV) saneringssubsidie aanvragen. De taak voor sanering en reguliere projectsteun aan woningcorporaties is gemandateerd aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De hiervoor beschikbare middelen worden aangehouden in de risicovoorziening bij het Rijk. De onttrekking in 2025 van € 0,1 mln. omvat bestede saneringsmiddelen.

Ad c) Risicovoorziening Financiële Herplaatsingsgarantie

Om de woningnood aan te pakken zet het kabinet andere in op een financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen. Kern van de garantie is het vergroten van de kans op vervolglocaties na de eerste exploitatie op de tijdelijke locatie en – in het geval dat dat niet lukt – een mogelijke financiële uitkering als de woning verkocht moet worden. Het kabinet heeft voor deze risicoregeling € 220 mln. beschikbaar gesteld en het garantieplafond vastgesteld op maximaal € 783 mln. Daarnaast leveren investeerders een eigen bijdrage van € 1.000 per woning als een garantie aan hen wordt verleend. Deze bijdrage wordt toegevoegd aan het budget voor de garantieregeling. De middelen bedoeld voor eventuele uitkeringen worden ondergebracht in een risicovoorziening. In 2025 zijn er geen aanvullingen op de garantie opgerichte risicovoorziening.

Ad 6. Vorderingen buiten begrotingsverband

Er zijn geen vorderingen buiten begrotingsverband.

Tabel 49 Overzicht vorderingen buiten begrotingsverband (bedragen in €)

Type vorderingen	Saldo
Vorderingen buiten begrotingsverband	0
Totaal	0

Ad 7. Schulden buiten begrotingsverband

Het bedrag aan schulden buiten begrotingsverband is als volgt opgebouwd:

Tabel 50 Overzicht schulden buiten begrotingsverband (bedragen in €)

Schulden	Saldo
Intracomptabele schulden	71.027
Totaal	71.027

Ad a) Af te dragen btw

Het bedrag betreft af te dragen BTW/vorderingen van € 18.000,- en met derden te verrekenen van € 52.000, -.

Ad 10a. Tegenrekening vorderingen

Het saldo vorderingen per 31 december 2025 wordt hieronder per ontstaansjaar en per artikel gespecificeerd:

Tabel 51 Overzicht vorderingen naar ontstaansjaar (bedragen in €)

Ontstaansjaar	Saldo
t/m 2020	0,00
2021	0,00
2022	0,00
2023	0,00
2024	4.355,00
2025	51.445.289,71
Totaal excl. Toeslagen	51.449.644,71
Toeslagen	
Toeslagjaar 2016 en ouder	7.320.525,93
Toeslagjaar 2017	10.587.492,69
Toeslagjaar 2018	16.678.603,76
Toeslagjaar 2019	23.217.396,85
Toeslagjaar 2020	33.782.166,71
Toeslagjaar 2021	48.720.958,16
Toeslagjaar 2022	65.060.029,29
Toeslagjaar 2023	102.473.152,72
Toeslagjaar 2024	189.645.065,12
Toeslagjaar 2025	58.600.217,37
Toeslagjaar 2026	- 4.075,00
Totaal toeslagen	556.081.533,60
Totaal	607.531.178,31

Tabel 52 Overzicht tegenrekening vorderingen per artikel per 31 december 2025 (bedragen in €)

Art. Omschrijving	Saldo
1 Woningmarkt	567.879.077
2 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	3.602.086
3 Ruimtelijke ordening en Omgevingswet	1.602.015
4 Uitvoering Rijksvastgoedbeleid	34.448.000
Totaal	607.531.178

Alle vorderingen zijn direct opeisbaar.

Artikel 1: Woningmarkt

Het saldo betreft voornamelijk de door Belastingdienst ingestelde terugvorderingen (€ 567,4 mln.) van verstrekte huurtoeslagen.

Artikel 2: Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit

Dit betreft een vordering voor Bevordering Eigen Woningbezit van € 10,5 mln.

Artikel 3: Ruimtelijke ordening en Omgevingswet

Het betreft vorderingen voor de bijdrage KOOP Serviceteam Rijk (STR) ten behoeve van Omgeving afbouw (€ 90.000) en de uitbouw van de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB) en De Standaard Officiële Publicaties (STOP) 2024 (€ 1,5 mln.).

Artikel 4: Uitvoering Rijksvastgoedbeleid

Dit betreft twee vorderingen voor de afrekening met het Rijksvastgoedbedrijf.

Ad 12a. Tegenrekening voorschotten

De saldi van de per 31 december 2025 openstaande voorschotten en van de in 2025 afgerekende voorschotten worden hieronder per ontstaansjaar en naar artikel gespecificeerd:

Tabel 53 Overzicht voorschotten naar ontstaansjaar (excl. toeslagen) (bedragen in €)					
Ontstaansjaar	Stand 01-01-2025	correctie beginstand	Verstrekt 2025	Afgerekend 2025	Stand 31-12-2025
tm 2019	422.347.000			27.260.001	395.086.999
2020	615.807.992			36.916.584	578.891.408
2021	1.066.774.773			20.511.664	1.046.263.109
2022	903.598.140			17.530.991	886.067.149
2023	1.934.808.066			62.857.977	1.871.950.089
2024	1.939.522.698			265.726.140	1.673.796.558
2025	0		1.773.190.094	12.910.479	1.760.279.615
Totaal (excl. toeslagen & RVO)	6.882.858.669	0	1.773.190.094	443.713.836	8.212.334.927
RVO	Stand 01-01-2025	correctie beginstand	Verstrekt 2025	Afgerekend 2025	Stand 31-12-2025
Het verloop RVO wordt toegewezen naar het verslagjaar 2025	1.722.025.983	31.335	812.854.492	128.840.030	2.406.009.110
Totaal RVO	1.722.025.983	31.335	812.854.492	128.840.030	2.406.009.110
Totaal (excl. toeslagen)	8.604.884.652	31.335	2.586.044.586	572.553.866	10.618.344.037
Toeslagen	Stand 01-01-2025	correctie beginstand	Verstrekt 2025	Afgerekend 2025	Stand 31-12-2025
Toeslagjaar 2026	0		453.931.047	0	453.931.047
Toeslagjaar 2025	426.390.083		4.838.460.019	0	5.264.850.102
Toeslagjaar 2024	4.912.372.895		52.202.624	4.744.512.093	220.063.426
Toeslagjaar 2023*	171.976.694			129.603.916	42.372.778
Toeslagjaar 2022	35.534.793			24.187.569	11.347.224
Toeslagjaar 2021	8.772.421			8.324.194	448.227
Toeslagjaar 2020	640.153			640.153	0
Toeslagjaar 2019	0			0	0
Totaal toeslagen	5.555.687.039	0	5.344.593.690	4.907.267.925	5.993.012.804
Eindtotaal	Stand 01-01-2025	correctie beginstand	Verstrekt 2025	Afgerekend 2025	31-12-2025
	14.160.571.691	31.335	7.930.638.276	5.479.821.791	16.611.356.841

Tabel 54 Overzicht openstaande voorschotten per artikel (bedragen in €)

Art.	Omschrijving artikel	Saldo
1	Woningmarkt	11.969.993.943
2	Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	3.170.457.401
3	Ruimtelijke ordening en omgevingswet	1.350.860.497
4	Uitvoering Rijksvastgoedbeleid	120.045.000
Totaal openstaande voorschotten		16.611.356.841

Artikel 1: Woningmarkt

De grootste voorschotten worden hieronder toegelicht.

Het saldo betreft grotendeels de voorschotten die de Belastingdienst (€ 5.067,8 mln.) heeft verstrekt ten behoeve van de huurtoeslagen.

Voor het Volkshuisvestingsfonds (€ 993,3 mln.), voor de startbouwimpuls (€ 293,6 mln.) en voor de diverse tranches Woningbouwimpuls (€ 1.261,3 mln.) staan meerdere voorschotten open waarbij de verantwoording van deze regelingen voornamelijk in de verre toekomst in de jaren 2030 tot en met 2060 liggen. Aan het RVB is een bijdrage (€ 217,4 mln.) verstrekt inzake de aankoop van 2000 flexwoningen. Aan de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting is een subsidie verstrekt in meerdere voorschotten inzake Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Dit betreft een totaal van € 150 mln. met verantwoording in 2033.

Artikel 2: Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit

Het betreft voorschotten (€ 1.867,4 mln.) welke in beheer zijn bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) voor onder andere specifieke uitkeringen Lokale aanpak Isolatie, Duurzaam maatschappelijke vastgoed, specifieke uitkering aan scholen en programma aardgasvrije huurwoningen.

Daarnaast staan er openstaande voorschotten (€ 541 mln.) uit van specifieke uitkeringen aan gemeenten en provincies met betrekking tot aanpak energiearmoede, proeftuin aardgasvrije wijk, eigenaren isolatie en ventilatie woning en natuurinclusief. Daarnaast zijn er voorschotten (€ 762,4 mln.) verstrekt aan de stichting Nationaal Warmtefonds waarbij de verantwoording in latere jaren wordt verwacht.

Artikel 3: Ruimtelijke ordening en Omgevingswet

Voor het programma Regiodeals, waarin samen met de regio's wordt gewerkt aan een betere woon-, werk- en leefomgeving, zijn voorschotten verstrekt van totaal € 1.061,5 mln. Voor het project Budget Investeren Ruimtelijke Kwaliteit (BIRK) staat in totaal een verstrekt voorschot open van € 114,9 mln. aan verschillende gemeenten. Daarnaast zijn er verschillende voorschotten (€ 91,3 mln.) aan het Kadaster uitgekeerd welke worden verantwoord in 2026 en 2027. Voor de basisregistratie is een voorschot van € 44,3 mln. uitgekeerd.

Artikel 4: Uitvoering Rijksvastgoedbeleid

Het openstaand saldo betreft grotendeels een voorschot aan het RVB van € 120 mln. voor de zakelijke lasten en voor het uitvoeren van het rijkshuisvestingsbeleid voor beheer en onderhoudskosten, beheer monumenten, energiebesparing, ondersteuning en stimulering architectonische kwaliteit. Na ontvangst van de verantwoordingsinformatie wordt dit voorschot in de loop van 2026 afgewikkeld.

Ad 13a. Tegenrekening garantieverplichtingen

De stand openstaande garantieverplichtingen is als volgt opgebouwd:

Tabel 55 Overzicht stand garantieverplichtingen (bedragen in €)	
Verplichtingen per 1/1	25.000.000
Aangegane verplichtingen in het verslagjaar	0 +/-
	25.000.000
Tot betaling gekomen in 2025	0 -/-
Negatieve bijstellingen verplichtingen uit eerdere begrotingsjaren	0 -/-
Totaal	25.000.000

Niet in balans opgenomen garantieverplichtingen

De niet in de balans opgenomen garantieverplichtingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) worden toegelicht in het [overzicht van risicoregelingen](#) in het beleidsverslag.

Garantie Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf

Bij de overkomst van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf van het ministerie van Financiën naar Wonen en Rijksdienst per 1 januari 2013 heeft Wonen en Rijksdienst een door het ministerie van Financiën verleende garantie overgenomen. Inmiddels heeft het ministerie van VRO zich garant gesteld voor de eventuele verliezen op gebiedsontwikkelingsprojecten van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) nu Wonen en Rijksdienst is opgeheven. De garantie is gemaximeerd tot een bedrag van € 201,5 mln. (het vorderingenplafond). Indien de directe opbrengst van grondexploitatieprojecten lager zijn dan de verwachte geactiveerde kosten, staat het ministerie van Financiën via het ministerie van VRO garant voor in totaal € 201,5 mln. Ultimo 2025 heeft Rijksvastgoedbedrijf na herwaardering van de post Onderhanden Werk in verband met de verwachte verliezen op deze projecten een vordering van € 13 mln. op het moederdepartement opgenomen.

Mocht het gebiedsontwikkelingsproject Valkenburg echter later toch leidt tot een betaling van ministerie van VRO aan het RVB dan wordt dit, conform de afspraak uit 2013, budgettair gedekt uit het generale beeld (via het ministerie van Financiën).

Ad 14a. Tegenrekening andere verplichtingen

De stand openstaande verplichting is als volgt opgebouwd.

Tabel 56 Overzicht verplichtingen (bedragen in €)	
Verplichtingen per 1/1	1.367.833.269
Aangegane verplichtingen in het verslagjaar	9.887.211.000
	11.255.044.269
Tot betaling gekomen in 2025	8.779.502.000 -/-
Negatieve bijstellingen uit voorgaande jaren	51.879.101 -/-
Totaal	2.423.663.168

Toelichting

Er hebben geen omvangrijke negatieve bijstellingen op verplichtingen boven de € 25 mln. uit voorgaande boekjaren plaatsgevonden in 2025.

12. WNT-verantwoording 2025 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

De Wet normering topinkomens (WNT) bepaalt dat de bezoldiging en eventuele ontslaguitkeringen van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector op naamsniveau vermeld moeten worden in het financieel jaarverslag. Deze publicatieplicht geldt tevens voor topfunctionarissen die bij een WNT-instelling geen - al dan niet fictieve - dienstbetrekking hebben of hadden. Daarnaast moeten van niet-topfunctionarissen de bezoldiging (zonder naamsvermelding) gepubliceerd worden indien deze het wettelijk bezoldigingsmaximum te boven gaan. Niet-topfunctionarissen zonder dienstverband vallen echter buiten de reikwijdte van de wet.

Voor dit departement heeft de publicatieplicht betrekking op onderstaande functionarissen. De bezoldigingsgegevens van de leden van de Top Management Groep zijn opgenomen in het jaarverslag van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het algemeen bezoldigingsmaximum bedraagt in 2025 € 246.000.

Tabel 57 Bezoldiging van topfunctionarissen

Naam instelling	Naam topfunctionaris	Functie (s) (+ tussen haakjes gegevens van 2024)	Datum aanvang functie- vulling in 2025 (+ tussen haakjes gegevens van 2024)	Datum einde functie- vulling in 2025 (+ tussen haakjes gegevens van 2024)	Dienst- verband in haakjes omvang in 2024	Op externe inhuur- basis (nee; <= - mnd; > 12 kalender - mnd)	Beloning plus onkostenver- goedingen (+ belast) (+ tussen haakjes bedrag in 2024)	Voorzie- ningen t.b.v. betalingen betaalbaar op termijn (+ tussen haakjes bedrag in 2024)	Totale bezoldiging in 2025 (+ haakjes bedrag in 2024)	Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum (tussen haakjes bedrag 2024)	Motivering en bedrag(indien overschrijding)
VRO/ Huurcommissie	Dhr. P.E. Heerma	Voorzitter (Voorzitter)	1-1-2025 (1-6-2024)	31-12-2025 (31-12-2024)	0,403 (0,4)	nee	68.526 (39.415)	9.295 (5.453)	77821 (44.868)	99.138 (54.872)	
VRO/ Huurcommissie	Dhr. J.A.M. Schuurbijs	Plv. voorzitter (Plv. voorzitter)	1-1-2025 (1-1-2024)	31-12-2025 (31-12-2024)	1 (1)	nee	156.825 (138.762)	23.015 (20.485)	179.840 (159.247)	246.000 (233.000)	
VRO/TtoKB	Dhr. P.F.C. Jansen	Bestuurslid (Bestuurslid)	1-1-2025 (1-1-2024)	31-12-2025 (31-12-2024)	0,222 (0,22)	nee	31.414 (30.001)		31.414 (30.001)	54.612 (51.778)	
VRO/TtoKB	Mw. Y.P. van Mastrigt	Voorzitter (Voorzitter)	1-1-2025 (1-1-2024)	31-12-2025 (31-12-2024)	0,222 (0,22)	nee	34.922 (34.306)	5.128 (5.157)	40.050 (39.463)	54.612 (51.778)	
VRO/TtoKB	Dhr. M.P. Tummers	Directeur/secretaris (Directeur/secretaris)	1-1-2025 (1-1-2024)	31-12-2025 (31-12-2024)	1 (1)	nee	160.061 (156.458)	23.086 (23.017)	183.147 (179.475)	246.000 (233.000)	
VRO/TtoKB	Dhr. F. de Vries	Vicevoorzitter (Vicevoorzitter)	1-1-2025 (1-1-2024)	31-12-2025 (31-12-2024)	0,222 (0,22)	nee	31.414 (30.001)	5.116 (4.807)	36.530 (34.808)	54.612 (51.778)	

Er zijn geen functionarissen die in 2025 een bezoldiging boven het toepasselijke bezoldigingsmaximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2025 geen functionarissen die hun werkzaamheden als topfunctionaris hebben neergelegd en die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar aangemerkt zou worden als topfunctionaris. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen betaald die op grond van de WNT moeten worden gerapporteerd.

D. BIJLAGEN

Bijlage 1: Toezichtrelaties RWT's en ZBO's

Tabel 58 Overzichtstabel inzake RWT's en ZBO's van Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (bedragen x € 1.000).

Naam rwt/zbo	Begrote bijdrage moederdepartement aan rwt/zbo	Gerealiseerde bijdrage moederdepartement aan rwt/zbo	Begrote bijdrage overige departementen	Gerealiseerde bijdrage overige departementen	Bijzonderheden
Huurcommissie ¹	17.958	26.227	0	0	
Kadaster	97.996	75.662	2.993	4.347	
Stichting Visitatie Woningcorporaties	0	0	0	0	
Keuringsinstanties Bouwproducten	0	0	0	0	

¹ De bijdrage uit de begroting voor de kosten van het ZBO maakt deel uit van de totale bijdrage uit de begroting aan het ZBO Huurcommissie en het agentschap DHC. In de administratie worden kosten van het ZBO niet apart verantwoord, mede omdat ze voor een groot deel samenvallen met kosten van het agentschap.

Bijlage 2: Afgerond evaluatie- en overig onderzoek

Tabel 59 Uitkomsten Strategische Evaluatie Agenda Thema 1: Woningmarkt

Titel Onderzoek	Type onderzoek	Afronding	Status	Begrotingsartikel(en)	Vindplaats onderzoek
WoON 2024	Ex durante	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Evaluatie leennormen	Ex post	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Evaluatie betaalbaarheidsgrens	Ex durante	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Evaluatie convenant transparantie koopproces	Ex durante	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Evaluatie Hypotheek Garantie Bonaire	Ex post	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Monitor studentenhuysvesting	Ex durante	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Monitor aandachtsgroepen	Ex durante	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Stand van de Woonruimteverdeling	Ex durante	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Verkenning Kamerverhuurvrijstelling	Ex durante	2025	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Evaluatie differentiatie overdrachtsbelasting	Ex durante	2024	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging	Ex durante	2024	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Monitor studentenhuysvesting	Ex durante	2023	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Evaluatie marktwaarde en beleidswaarde woningcorporaties	Ex post	2023	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Monitor ouderenhuysvesting 2022	Ex durante	2023	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
WoOn 2021	Ex durante	2022	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Monitor nieuwbouwcorporaties	Ex durante	2022	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek
Onderzoek huurregelgeving t.b.v. Klimaatakkoord (doorwerking en streefwaarden in WWS en mogelijkheden tot huurverlaging)	Ex ante	2022	Afgerond	1.1	Link naar onderzoek

Tabel 60 Uitkomsten Strategische Evaluatie Agenda Thema 2: Woningbouw

Titel Onderzoek	Type onderzoek	Afronding	Status	Begrotingsartikel(en)	Vindplaats onderzoek
Evaluatie werkwijze Programma Woningbouw en Mobiliteit	Ex durante	2025	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Monitor flex- en transformatiewoningen	Ex durante	2025	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Monitor financiële en fysieke herplaatsingsgarantie	Ex durante	2025	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Jaarlijkse evaluatie Transformatiefaciliteit	Ex durante	2024	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Periodieke monitoring en evaluatie financiële instrumenten (WBI, VHF, stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, financiële en fysieke herplaatsingsgarantie)	Ex durante/Ex post	2023	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal nieuwe woningen in Nederland, de ontwikkeling van woningvoorraad en het woningtekort (PRIMOS)	Ex ante	2023	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Jaarlijkse monitor Volkshuisvestingsfonds	Ex durante	2022	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Landelijke monitor voortgang woningbouw	Ex durante	Halfjaarlijks	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek

Titel Onderzoek	Type onderzoek	Afronding	Status	Begrotingsartikelen	Vindplaats onderzoek
Monitor projecten met subsidie	Ex durante	Jaarlijks	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Staat van de Volkshuisvesting	Ex durante	Jaarlijks	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Inzicht in de verwachte ontwikkeling en samenstelling van het aantal Nederlandse huishoudens	Ex ante	Jaarlijks	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal nieuwe woningen in Nederland, de ontwikkeling van woningvoorraad en het woningtekort	Ex ante	Jaarlijks	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek
Jaarlijkse voortgangsrapportage Woningbouw en Mobiliteit (WoMo)	Ex post	Jaarlijks	Afgerond	1.2	Link naar onderzoek

Tabel 61 Uitkomsten Strategische Evaluatie Agenda Thema 3: Energietransitie en duurzaamheid

Titel Onderzoek	Type onderzoek	Afronding	Status	Begrotingsartikelen	Vindplaats onderzoek
PBL monitor Regionale Energiestrategieën	Ex durante	2024	Afgerond	4.1.	Link naar onderzoek
Monitor Warmtefonds	Ex durante	2024	Afgerond	4.1.	Link naar onderzoek
Evaluatie tweede tranche Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed	Ex durante	2024	Afgerond	4.1.	Link naar onderzoek
Evaluatie programma Reductie Energiegebruik	Ex post	2023	Afgerond	4.1.	Link naar onderzoek
Monitor programma Aardgasvrije Wijken (PAW)	Ex durante	2023	Afgerond	4.1.	Link naar onderzoek

Tabel 62 Uitkomsten Strategische Evaluatie Agenda Thema 4: Bouwregelgeving en bouwkwiteit

Titel Onderzoek	Type onderzoek	Afronding	Status	Begrotingsartikelen	Vindplaats onderzoek
ZBO doorlichting Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw	ZBO doorlichting	2027	Uitgesteld ¹	2.2	
Onderzoek handhavingsinstrumentarium Woningwet en Omgevingswet op het gebied van bouwen (evaluatie)	Ex post	2026	Uitgesteld ²	2.2	
Monitoring Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	Ex durante	2024-2026	Afgerond	2.2	Link naar onderzoek
Evaluatie wettelijk CO-stelsel	Ex post	2024	Afgerond	2.2	Link naar onderzoek

¹ Volgens de Regeling Periodiek evaluatieonderzoek moeten ZBO's iedere 5 jaar worden geëvalueerd. Omdat de TloKB officieel pas in 2022 is opgericht, heeft het ook pas in 2027 worden geëvalueerd. De fase vóór 2022, toen de TloKB in oprichting was wordt niet meegerekend.

² Dit onderzoek is in 2025 gegund aan de Rijksuniversiteit Groningen. Het loopt momenteel en zal in 2026 afgerond worden.

Tabel 63 Uitkomsten Strategische Evaluatie Agenda Thema 5: Ruimtelijke ontwikkeling en Omgevingswet

Titel Onderzoek	Type onderzoek	Afronding	Status	Begrotingsartikelen	Vindplaats onderzoek
Invoeringstoets Omgevingswet	Ex durante		2026 Uitgesteld ¹	3.2	
Integrale financiële evaluatie Omgevingswet één jaar na inwerkingtreding (incl. Wkb)	Ex durante		2026 Uitgesteld ²	3.2	
PBL - Planmonitor Nationale Omgevingsvisie	Monitor		2025 Uitgesteld ³	3.1	
Voorverkenning actualisatie Visie Digitaal Stelsel Omgevingswet 2024	Ex durante		2025 Afgerond	3.2	
Actualisatie Visie Digitaal Stelsel Omgevingswet 2024	Ex durante		2025 Uitgesteld ¹	3.2	
Evaluatie Informatiepunt Leefomgeving (IPL)	Ex durante		2025 Uitgesteld ²	3.2	
Evaluatie Raamovereenkomst Tactisch Beheerorganisatie (TBO) DSO-LV	Ex durante		2025 Uitgesteld ²	3.2	
PBL - ruimtelijke verkenningen	Ex ante		2023 Afgerond	3.1	Link naar onderzoek

Titel Onderzoek	Type onderzoek	Afronding	Status	Begrotingsartikel(en)	Vindplaats onderzoek
PBL - planmonitor NOVI	Ex ante		2023 Afgerond	3.1	Link naar onderzoek
RLI/RVS/ROB - elke regio telt	Advies		2023 Afgerond	3.1	Link naar onderzoek
Plan van aanpak monitor stelsel Omgevingswet	Ex ante		2023 Afgerond	3.2	Link naar onderzoek
Plan van aanpak evaluatie Omgevingswet door evaluatiecommissie	Ex ante		2023 Afgerond	3.2	Link naar onderzoek
Actualisatie FIB	Ex ante		2023 Afgerond	3.2	Link naar onderzoek
Monitormodel financiële effecten Omgevingswet	Ex ante		2023 Afgerond	3.2	Link naar onderzoek
Monitoring NOVI (effecten van beleid NOVI in beeld, Planbureau voor de leefomgeving)	Ex durante		2022 Afgerond	3.1	Link naar onderzoek
Onderzoek citydeal vitale steden	Ex durante		2022 Afgerond	3.1	Link naar onderzoek
Beleids evaluatie: Balans van de leefomgeving (Planbureau voor de leefomgeving)	Ex durante		2022 Afgerond	3.1	Link naar onderzoek
Rapportage voorziening DSO t.b.v. monitoring	Ex durante		2022 Afgerond	3.2	Link naar onderzoek

1 Deze ex-durante evaluatie loopt momenteel en wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2026 afgerond.

2 Deze ex-durante evaluatie loopt momenteel en wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 afgerond.

3 Het PBL verwacht deze monitor op 27 maart 2026 te publiceren.

Dit overzicht is gebaseerd op de [Tabel Strategische Evaluatie Agenda](#) en de [Uitwerking Strategische Evaluatie Agenda](#) van de ontwerpbegroting 2025.

Voor de interactieve database met het overzicht van ingepland en uitgevoerd onderzoek voor het ministerie van VRO verwijzen we naar www.rijksfinancien.nl.

Bijlage 3: Inhuur externen

**Tabel 64 Ministerie van BZK en Ministerie van VRO verslagjaar 2025
(bedragen x € 1.000)**

Programma- en apparaatskosten	
1. Interim-management	22.264
2. Organisatie- en Formatieadvies	5.481
3. Beleidsadvies	70.822
4. Communicatieadvisering	9.238
Beleidsgevoelig (som 1 t/m 4)	107.806
5. Juridisch Advies	6.236
6. Advisering opdrachtgevers automatisering	154.150
7. Accountancy, financiën en administratieve organisatie	8.650
(Beleids)ondersteunend (som 5 t/m 7)	169.037
8. Uitzendkrachten (formatie & piek)	99.981
Ondersteuning bedrijfsvoering	99.981
Totaal uitgaven inhuur externen	376.824

Algemene toelichting op de tabel

Bovenstaand overzicht geeft een beeld van de uitgaven externe inhuur voor de ministeries van BZK (inclusief Koninkrijksrelaties) en VRO, die met twee ministeries één organisatie delen. Hierin zijn alle agentschappen inbegrepen van de ministeries van BZK en VRO, zoals deze ook terug te vinden zijn in de jaarverantwoordingen. De agentschappen verantwoorden de externe inhuur op basis van kosten.

Het totaal aan uitgaven externe inhuur door de ministeries van BZK en VRO was in 2025 € 376,8 mln. Hiervan was de inhuur voor beleidsgevoelige diensten 28,6%, voor (beleids)ondersteuning 44,9% en voor ondersteuning bedrijfsvoering 26,5%.

Tabel 65 Inhuurpercentage 2025 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Heel BZK/VRO	Kern	Kasdiensten	Agent-schappen
Uitgaven ambtelijk personeel	1.504.684	365.152	125.253	1.014.279
Uitgaven externe inhuur	376.824	34.977	116.809	225.039
Totaal personele uitgaven	1.881.509	400.129	242.062	1.239.318
Percentage inhuur 2025	20,0%	8,7%	48,3%	18,2%

Toelichting op het inhuurpercentage 2025

Bij vrijwel alle organisatieonderdelen van BZK/VRO is in 2025 minder ingehuurd dan het jaar ervoor. Als gevolg van de departementale herschikking van Herstel Groningen naar het ministerie van BZK wordt het positieve effect van het terugbrengen van inhuur niet weerspiegeld in het totale inhuurpercentage van BZK en VRO: 20,0% in 2025 ten opzichte van 21,1% in 2024. Zonder de inhuur van de tijdelijke organisatie Nationaal Coördinator Groningen (NCG) zou het inhuurpercentage 2025 van BZK/VRO 16,5% bedragen.

De agentschappen komen in 2025 uit op een inhuurpercentage van gemiddeld 18,2% (vorig jaar 22,8%). Het inhuurpercentage van de kern (DG's en staf) was gemiddeld 8,7% in 2025 en van de kasdiensten 48,3%. Dit betreft de kasdiensten Rijksorganisatie voor Informatiehuishouding (RvIHH), Rijksinkoop samenwerking (RIS), Organisatie voor Bedrijfsvoering

en Financiën (OBF) en vanaf 2025 ook NCG. De kasdiensten onder Koninkrijksrelaties worden meegerekend onder dat directoraat-generaal (en tellen dus mee in het percentage kern).

Hieronder wordt voor het ministerie van VRO een toelichting gegeven voor de onderdelen met een inhuurpercentage boven de Roemernorm. Voor het ministerie van BZK wordt dit toegelicht in de bijlage externe inhuur van het jaarverslag van het ministerie van BZK (begrotingshoofdstuk VII).

Toelichting bij de kern

Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening (DGRO)

De overschrijding van de Roemernorm bij DGRO wordt veroorzaakt door de benodigde technische expertise, arbeidsmarktkrapte en de tijdelijke aard van een deel van de werkzaamheden. Dit betreft grotendeels werkzaamheden voor de inmiddels in werking getreden Omgevingswet, waaronder ondersteuning aan bevoegd gezagen conform toezeggingen aan de Kamer en werkzaamheden voor het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en het Serviceteam Rijk (STR). Daarnaast zijn er kosten voor inhuur bij het programma Basisregistraties Ondergrond (BRO).

Toelichting bij de agentschappen

Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

Het inhuurpercentage van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ligt met 18% boven de norm. Het RVB is een uitvoeringsdienst van het Rijk en is een vraaggestuurde dienst, waarbij veelal specifieke en specialistische kennis nodig is. De inhuur externen bestaat voor het grootste deel uit inhuur ten behoeve van het primair proces (bv. projectmanagers van bouwprojecten). Gebleken is dat het RVB op bepaalde terreinen géén of onvoldoende genoemde specialistische kennis in huis heeft. Deze wordt per project ingehuurd. De externe inhuur is verantwoord op basis van gerealiseerde kosten.

Rapportage overschrijding maximumuurtarief externe inhuur buiten raamwerkovereenkomsten

De onderstaande tabel toont het aantal gevallen in 2025 waarin externe krachten zijn ingehuurd buiten de raamovereenkomsten boven het maximum uurtarief van € 235,- (exclusief btw).

Tabel 66 Inhuur externen buiten raamovereenkomsten ministerie van BZK en ministerie van VRO

	2025
Aantal overschrijdingen maximumuurtarief	0