



Rijksoverheid

Aan de slag

Bouwen aan een beter Nederland

Regeerakkoord 2026-2030

D66, VVD en CDA

30 januari 2026

Bouwen en wonen

Een eigen huis is voor iedere Nederlander de basis. Het is de plek waar dromen tot leven komen. Waar gezinnen gesticht worden. Waar we elkaar ontmoeten, of ons juist even terugtrekken. We zoeken een huis als het leven ons nieuwe kansen biedt, zoals een nieuwe studie of baan, of als andere deuren zich juist hebben gesloten.

Een huis is zoveel meer dan een stapel stenen. Het is de sleutel naar een zelfstandig en fijn leven. Een betaalbare en passende woning is voor veel mensen in Nederland echter geen vanzelfsprekendheid meer. De woningnood raakt inmiddels alle generaties. Jongeren stellen hun leven uit omdat zij geen plek kunnen vinden om te wonen. Gezinnen zitten vast in te kleine woningen en kunnen niet doorstromen. Ouderen die kleiner of levensloopbestendig willen wonen, vinden geen geschikt alternatief en blijven noodgedwongen zitten waar ze zitten. Het woningtekort doet zich voor op zowel de koop- als huurmarkt. In de sociale en vrije sector. In stad en platteland. Een duurzame oplossing vraagt dus om een aanpak van doorbraken en onorthodoxe keuzes. De aanpak van het woningtekort wordt onze topprioriteit.

Deze situatie is niet van vandaag of gisteren. De afgelopen jaren zijn er te weinig woningen gebouwd, terwijl de samenleving sterk is veranderd: het lukt al jaren niet om de bouwproductie naar de gewenste 100.000 woningen per jaar te krijgen. Lange procedures, vergunningstrajecten, (lokale) regulering, betaalbaarheidseisen en het belastingklimaat zorgen ervoor dat een nieuwbouwproject jaren op zich laat wachten. Het aantal vergunningen dat daadwerkelijk verleend wordt daalt zelfs. Wie wil bouwen, ontwikkelen of investeren om woningen toe te voegen wordt te vaak tegengehouden door regels die met de beste bedoelingen zijn ingevoerd.

Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om die realiteit onder ogen te zien. De wooncrisis vraagt om eerlijkheid over de omvang en oorzaken van het probleem, om duidelijke keuzes en om samenwerking tussen Rijk, regio's, gemeenten, ondernemers en maatschappelijke partijen. We kiezen voor een aanpak langs drie sporen: meer bouwen, betaalbaar wonen en minder belemmeringen.

Belemmeringen: schrappen, versoepelen, versimpelen

De hoge regeldruk op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel potentiële huizen niet of veel te langzaam gerealiseerd worden. Er kan meer gebouwd, getransformeerd en verhuurd worden als we het mes in regels, vergunningen en procedures zetten. Daarom gaan we hier op dag één mee aan de slag. Dit willen we doen:

- We gaan schrappen in bezwaarprocedures. Er komt één beroepsgang (geen stapeling meer van beroep op bezwaar), vaste uitspraaktermijnen en we beperken mogelijkheden om de bouw stil te leggen (bijvoorbeeld via een vaste vergoeding). De drempels voor bezwaar en beroep gaan omhoog. Er komt een landelijke regeling voor het structureel vooraf regelen van nadeelcompensatie en planschade, en we maken afspraken met gemeenten om de ambtelijke capaciteit voor vergunningverlening en parallel plannen op te schalen.
- We gaan werken met een jaarlijkse Vereenvoudigingswet waarmee we wetten en regels structureel vereenvoudigen. Er komen onder andere simpelere regels voor optoppen en splitsen, vergunningsvrij waar mogelijk. Gemeenten worden verplicht helder beleid op papier te zetten in welke omstandigheden ontwikkelaars dit mogen doen. Het Rijk stelt minimumomstandigheden op waaronder gesplitst, getransformeerd en opgetopt moet kunnen worden. Ook willen we woningdelen en het verhuren van een woning in (studenten)kamers makkelijker maken, waarbij gemeenten bij zwaarwegende redenen verkamering mogen beperken. Familie- en mantelzorgwoningen op eigen terrein worden vergunningsvrij en belemmeringen voor hospitaverhuur worden weggehaald.
- We standaardiseren (duurzaamheids-)normen en zien erop toe dat alle gemeenten alle bovenwettelijke eisen aan de bouw schrappen, zodat overal hetzelfde geldt. We sturen erop dat provincies de natuurregels uniformeren zodat ze de bouw niet bemoeilijken. Gemeenten stellen een zo duidelijk mogelijk ruimtelijk kwaliteitskader vast met gestandaardiseerde regels, waarmee het werk van welstandscommissies overbodig wordt.

- Het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt vereenvoudigd om onnodige en kostbare bouweisen te schrappen.
- De wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat op de huurmarkt worden zodanig vormgegeven dat het investeringsklimaat verbetert en het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen. Voorafgaand aan de evaluatie van de Wet betaalbare huur wordt bezien op welke punten de wet kan worden geoptimaliseerd om het aanbod van huurwoningen op peil te houden.
- De ruimte voor gemeenten voor een zelfbewoningsplicht en opkoopplicht wordt fors ingeperkt en gericht gemaakt, de concrete invulling is hierbij afhankelijk van de evaluatie.

Bouwen: ruim baan voor nieuwe huizen

Projectontwikkelaars, aannemers en opdrachtgevers zoals corporaties staan in de startblokken om meer te bouwen. Zij moeten ruim baan krijgen om het woningtekort op te lossen door meer te bouwen. Dit willen we doen:

- We bouwen minstens 30 grootschalige nieuwbouwlocaties van nationaal belang verspreid over het land. Dat kunnen nieuwe wijken zijn, maar ook nieuwe steden. We werken met een totaalaanpak: wonen, werken, bereikbaarheid, groen en andere voorzieningen worden samen ontwikkeld. We zetten daarnaast in op 'straatje erbij' en 'wijkje erbij'.
- Het Rijk neemt opnieuw een sterkere regierol in ruimtelijke ordening en woningbouw. Gemeenten die hun woningbouwdoelen overtreffen worden hiervoor beloond. Gemeenten die achterblijven krijgen ondersteuning vanuit het ministerie om de productie te verhogen. We investeren in de realisatiestimulans en woningbouwimpuls en borgen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). In nationale wetgeving wordt vastgelegd waar, hoeveel en binnen welke termijnen woningen worden gerealiseerd.
- We willen de hoeveelheid beschikbare betaalbare huur- en koopwoningen fors verhogen. Daarvoor moet er zo snel mogelijk gebouwd worden. Dit moeten haalbare bouwprojecten zijn. Overheidsmiddelen worden hierbij niet alleen ingezet

voor betaalbare huurwoningen, maar een deel van de middelen wordt structureel geormerkt voor de realisatie van betaalbare koopwoningen.

- Bij nieuwe woondeals streven we naar 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 25% betaalbare koop. Dit kan per regio verschillen. Ook in relatief dure regio's zoals de Randstad is een woningtekort en zal meer geïnvesteerd en gebouwd moeten worden. Verder zijn ontwikkelaars vrij om te bouwen naar de behoefte van woningzoekers, of dit nu koop of huur is.
- Alle gebiedssubsidies worden in één budget gebundeld zodat we versnippering tegengaan en we passen instrumenten uit de voormalige Crisis- en herstelwet toe zodat we procedures aanzienlijk verkorten.
- Nieuwe woonwijken moeten goed bereikbaar zijn met zowel het openbaar vervoer als de auto. We zorgen ervoor dat er niet alleen voor woningbouw, maar ook voor bereikbaarheid voldoende middelen beschikbaar zijn.
- De financiële positie van corporaties en private verhuurders moet verbeteren om meer te kunnen bouwen. We willen de doorstroom bevorderen, daarom voeren we een jaarlijkse inkomenstoets in om te bepalen of de huurprijs nog passend is en worden afspraken met woningcorporaties gemaakt over het toepassen van passende huurgelden. Voor nieuwe instroom in de sociale huursector wordt ook een vermogenstoets ingevoerd.
- We willen sneller bouwen met innovatie. Prefabwoningen worden sneller en schoner gebouwd. In elke gemeente zijn de regels echter anders, en daardoor lukt het onvoldoende om op te schalen. We maken deze fabriekswoningen veel betaalbaarder en sneller realiseerbaar door de regels gelijk te trekken en te gaan werken met een digitaal planproces. Vergunningverlening voor herhaalbare bouwconcepten verloopt via een fastlane en typegoedkeuring voor fabrieksmatige en gestandaardiseerde bouw. Dergelijke huisvesting helpt ook bij de versnelling van de wettelijke taakstelling voor aandachtsgroepen zoals dak- en thuislozen, mensen die uit zorginstellingen komen en statushouders.

Betaalbaar: een passend huis voor iedere portemonnee

Woningzoekers en mensen die al prettig wonen verdienen een betaalbaar huis. Onze plannen voor een gezonde huizenmarkt gaan daarom niet alleen over bouwen, maar ook over zorgen dat iedereen die er komt te wonen dit kan betalen. Dit willen we doen:

- Om het eigen huis betaalbaar te houden en rust op de woningmarkt te bewaren blijft de fiscale behandeling van de eigen woning ongewijzigd.
- De doorstroming die op gang komt helpt groepen als starters en ouderen aan een goede woning. Veel ouderen willen immers graag verhuizen naar een woning die past bij hun levensfase. Maar het aanbod aan goede (levensloopbestendige) woningen voor ouderen is nu te beperkt. We stimuleren de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen zodat ouderen beter en langer kunnen samenleven in hun wijk.
- Een doorstroombank of een aantrekkelijk hypotheek-product voor ouderen (doorstroomhypotheek) zorgen dat stenen makkelijker in geld worden omgezet.
- We willen meer gedeelde woonvormen voor jongeren en studenten. Minder studio's en meer samenwonen levert niet alleen snel meer betaalbare woningen op, maar is ook goed voor bestrijding van eenzaamheid. Dit willen we bevorderen met objectsubsidies.
- Gezien de enorme krapte op de woningmarkt willen we permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk maken. We gaan aan de slag met het oplossen van uitvoeringsproblemen. Procedures voor de verkoop van woningen door corporaties worden vereenvoudigd. Dit geeft corporaties meer financiële armslag om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming.
- Gemeenten krijgen meer mogelijkheden om actief grondbeleid te voeren en grond tegen redelijke prijzen aan te kopen, onder andere via een sterker en actiever (toepassen van) voorkeursrecht, een grondfaciliteit voor de financiering van aankoop. We willen het prijsopdrijvend effect door meer vraag voorkomen. Daarbij kan ook een instrument worden ingezet waarbij private winsten van grondbezitters meer publiek kunnen worden aangewend voor bijvoorbeeld woningbouw en infrastructuur waarbij uitbreiden van het kostenverhaal het snelst en meest geschikt is.
- De Nationale prestatieafspraken en andere uitkomsten van de Woontop zetten we door. Woningcorporaties zijn cruciaal voor zowel de volkshuisvesting als de leefbaarheid van buurten. De corporaties geven we meer armslag om te investeren in ontwikkelingen die door de markt niet voldoende worden opgepakt. Verruiming van de mogelijkheden van (zogenaamde) niet-DAEB-activiteiten kan hierbij helpen.
- Om de vraag op de woningmarkt te beheersen, zet het kabinet ook in om grip te krijgen op alle vormen van migratie, wie naar Nederland komt en welke woningen wij voor hen beschikbaar stellen.
- Onderwijsinstellingen worden meer verantwoordelijk voor voldoende huisvesting voor internationale studenten. We leggen vast dat onderwijsinstellingen huur mogen vragen voor huisvesting.
- Werkgevers die arbeidsmigranten willen inzetten hebben rekening te houden met de beschikbaarheid van woonvoorzieningen in de regio. Als deze niet aanwezig zijn is de werkgever zelf verantwoordelijk voor het treffen van deze voorzieningen.