Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Van plan naar thuis
Versnelde aanpak woningnood

Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw (TVW)

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

Samenvatting 5

I. Introductie: koersen op snel 100.000 woningen per jaar 8

II. Probleemanalyse: Waarom versnelling nodig is 10

Werking van de woningbouwketen 12

Knelpunten per fase 13

Fase 1 - Initiatief 14

Fase 2 - Haalbaarheid 15

Fase 3 - Vaststelling 16

Fase 4 - Realisatie 17

Overkoepelend: door de fasen heen 18

Bouwen aan gemeenschappen 18

III. Versnellen: naar 100.000 woningen per jaar 20

Fase 1 - Initiatief 21

a. 10 nieuwe Nationaal Grootschalige Woningbouwgebieden 21

b. Beter benutten bestaande voorraad 23

Fase 2 - Haalbaarheid 24

a Grip op grond en inzet grondbeleidsinstrumenten 24

b Een investeringsagenda voor betaalbare woningen 24

c Impuls betaalbare huurwoningen 26

Fase 3 - Vaststelling 28

a Wegnemen van knelpunten in regelgeving en procedures 28

b Industrialisatie, digitalisering, innovatie en standaardisering 30

c Verbeteren randvoorwaarden: Netcongestie en stikstof 30

Fase 4 - Realisatie 33

a Versterken aanpak nationaal grootschalige woningbouwlocaties 33

Overkoepelend: Door alle fasen heen 35

a Samenwerking van publieke, private en maatschappelijke partijen en lokale versnelling 35

IV. Bouwen aan de gemeenschap 37

1. Bouwen: Fysiek én sociaal 39
2. Financieringsstromen eenvoudiger en meer integraal 39

V. Op koers blijven 42

Uitleiding 44

Bijlage 1:
5 nieuwe locaties en de meerwaarde van grootschalig 45

Voorwoord

Iedereen verdient een eigen voordeur met een eigen brievenbus. Een eigen thuis. De afgelopen maanden heb ik veel woningzoekenden gesproken. Allemaal met een eigen verhaal, en allemaal met dezelfde wens. De starter die niet weg kan bij haar ouders. Het gezin dat al jaren te klein woont. De oudere die kleiner wil wonen in de straat waar hij zijn leven lang heeft gewoond en iedereen kent. Hun leven staat op pauze, en dat is niet uit te leggen.

Woningen bouwen is werk van lange adem. In elke fase van een project kan een plan alsnog stilvallen of vertraging oplopen. Bij de grond, bij het geld, bij de regels, bij het stroomnet of bij de stikstofruimte. Daar neem ik geen genoegen mee. Juist omdat de nood zo groot is.

Daarom leg ik, samen met de Taskforce Versnelling Woningbouw, een Actieplan neer dat niet vrijblijvend is. We gaan meer bouwen, sneller bouwen en beter bouwen. Alle drie tegelijk. Alle drie even hard nodig. Want in huizen zonder kwaliteit willen mensen niet wonen. En kwaliteit zonder aantallen laat mensen te lang wachten op een thuis.

Het Rijk heeft regie genomen door het aanwijzen van 21 grootschalige woningbouwlocaties. Daar pakken we nu op door. We beginnen waar het nú kan. De vijf locaties die ik recent heb aangewezen zijn juist om die reden gekozen: er hoeft niet eerst jaren geïnvesteerd te worden in wegen en aansluitingen, en vier van de vijf liggen al aan het spoor.

Ondertussen maken we de plekken van morgen vrij. In het najaar wijs ik vijf locaties aan voor de langere termijn. Zo bouwen we buurten die hun stad verrijken en steden die hun regio verrijken. Met onderwijs, zorg, groen en werk om de hoek. Geen losse huizen op de kaart, maar gemeenschappen om in te groeien.

Alle partijen in de keten zijn nu aan zet. Het Rijk stapt in waar dat nodig is: financieel, met regie en door te vereenvoudigen. Ik ga met veel plezier aan de slag, en ik beloof u daarbij tempo. Met tastbare besluiten en resultaten. Opdat iedereen die zoekt, een thuis vindt.

Aan de slag!

Elanor Boekholt–O'Sullivan
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Samenvatting

De woningnood is een van de grootste uitdagingen van dit moment. Honderdduizenden mensen wachten op een betaalbare woning: dit zijn starters die noodgedwongen langer bij hun ouders blijven wonen, gezinnen die geen passend huis hebben en ouderen die moeilijk kunnen doorstromen. Leraren, verpleegkundigen en agenten vinden geen plek in de buurt van hun werk. Groepen die meer moeite hebben om een passende woning te vinden, zoals studenten en statushouders, komen in de knel. Om het tekort op te lossen en te bouwen voor de groeiende vraag zijn er langjarig 100.000 woningen per jaar nodig.

Een woning in een prettige leefomgeving is een basisbehoefte. Onderzoek, onder andere van TNO, toont aan dat eenzaamheid, gezondheidsproblemen en kansenongelijkheid toenemen. Het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) signaleert dat sociale cohesie onder druk staat. Het gebrek aan passende woningen verergert deze problematiek. Omgekeerd werkt voldoende woonruimte preventief: het kan maatschappelijke problemen voorkomen.

Het is een estafetteloop en we zijn zo snel als de zwakste schakel. In de hele keten moeten de seinen op groen staan: van voldoende ruimte en locaties, tot harde plannen en ontwikkelaars en bouwers die ze ook daadwerkelijk realiseren.

Dat vraagt van het kabinet om koers te houden, voorspelbaar te zijn en de randvoorwaarden op orde te brengen. Doel? Volledige inzet van overheden, corporaties en marktpartijen om de bouw op te schalen van bijna 86.000 naar 100.000 woningen per jaar die aansluiten bij de behoeften van mensen.

Alleen samen realiseren we de opgave. De uitdagingen in gebiedsontwikkelingen overstijgen disciplines en vragen om een integrale aanpak. Om doorbraken te creëren is iedereen nodig. We bundelen binnen het kabinet de krachten van de verschillende ministeries en werken domeinoverstijgend. Met medeoverheden, woningcorporaties, marktpartijen, investeerders en maatschappelijke partners geven we de realisatie verder vorm.

Woningzoekende Amanda (46)

AMANDA WOONT NA EEN RELATIEBREUK WEER BIJ HAAR OUDERS

“Zes jaar geleden ging mijn relatie uit, waardoor ik noodgedwongen een andere woning moest zoeken. Ik heb eerst een tijdje in een antikraakpand gewoond, daarna ben ik teruggegaan naar mijn ouders in Schiedam. Dat wilde ik niet, maar ik had geen andere keuze. Nu slaap ik al vier jaar in de oude hobbykamer van mijn moeder. Dat is een kamer van ongeveer tien vierkante meter, waar alleen een bed en een kast in passen. Mijn ouders doen wat ze kunnen, maar mijn leven staat stil zodra ik thuis ben.

Ik heb alles geprobeerd om een andere woning te krijgen. Ik reageer op woningen en heb zelfs overwogen om op een camping te gaan wonen, maar ik val overal nét buiten de boot: ik ben alleenstaand en niet urgent. De komende tien jaar zie ik mezelf daarom nog geen eigen huis hebben. Het voelt hopeloos. Als ik erover nadenk, moet ik bijna huilen. Ik heb mijn constante gedachtenstroom hierover maar uitgezet.”

De Taskforce Versnelling Woningbouw zet in op meer, sneller én beter bouwen. Met dit actieplan zetten we concrete stappen om knelpunten in elke fase van een woningbouwproject of gebiedsontwikkeling op te lossen en de productie te verhogen.

MAATREGELEN

Meer bouwen

- **Extra nationale grootschalige woningbouwlocaties.** Er komen tien nieuwe nationale grootschalige woningbouwlocaties, waaronder Deventer Centrum, Schil en Keizerslanden, Haarlem Schalkwijk, Leeuwarden Middelsee-Spoordok, Maastricht Spoorzone en Weert Spoorzone. Deze vijf nieuwe locaties leveren samen circa 30.000 woningen op tot en met 2035. In totaal realiseren we op alle grootschalige woningbouwlocaties in de komende tien jaar meer dan 400.000 woningen. Het Rijk neemt samen met medeoverheden de verantwoordelijkheid om woningbouw, bereikbaarheid, economie, gezondheid, klimaat, sociale samenhang en maatschappelijke voorzieningen op deze locaties hand in hand te laten gaan.
- **Een investeringsagenda voor langjarige financiële ondersteuning van betaalbare woningen.** Om zoveel mogelijk financiële zekerheid te kunnen bieden aan partijen die in de woningbouw investeren (medeoverheden, corporaties en marktpartijen), verlengt het kabinet de financiële ondersteuning voor betaalbare woningbouw tot 2035.
- **Een impuls voor betaalbare huurwoningen.** Om de woningcrisis aan te pakken zijn voldoende huurwoningen nodig: zowel sociale huurwoningen als in het middensegment. Zo kunnen leraren, verpleegkundigen en agenten weer wonen in de buurt waar zij werken. Het kabinet vergroot de financiële ruimte voor corporaties en investeerders om deze woningen te realiseren, door de fiscale druk voor de corporaties te verlichten en specifieke financiële ondersteuning te bieden voor de middenhuur.
- **Elk thuis is er één.** In bestaande gebouwen liggen nog veel kansen om woningen toe te voegen, bijvoorbeeld door optoppen, splitsen, transformeren, woningdelen en hospitaverhuur. Met de Landelijke Aanpak Beter Benutten streeft het kabinet naar 10.000 tot 20.000 extra woningen per jaar.

Beter bouwen

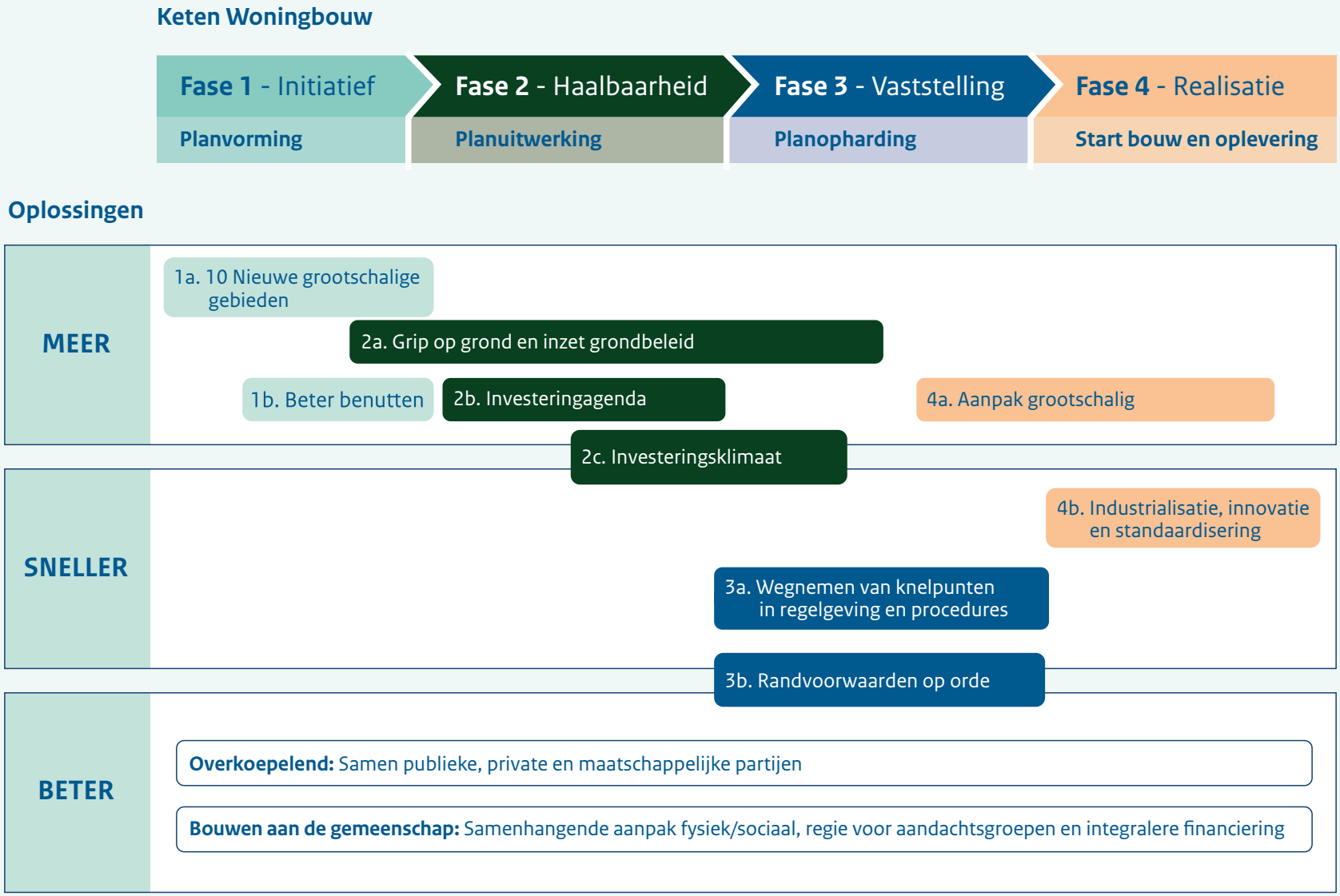
- **Een samenhangende aanpak met heldere afspraken.** De woningcrisis aanpakken is meer dan stenen stapelen. We ontwikkelen volledig nieuwe buurten, niet alleen met woningen, maar ook met aandacht voor onderwijs, voorzieningen, zorg, mobiliteit, energie, economie en groen. Daarbij zorgen we voor een eenvoudig, voorspelbaar en gebundeld budget.
- **Het Rijk is partner in de realisatie op de nationale grootschalige woningbouwlocaties.** Samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen sluiten we uitvoeringsconvenanten af om de woningbouw te versnellen.
- **De overheid neemt de regie: huisvesting voor aandachtsgroepen.** Aandachtsgroepen hebben een passende woning nodig. Denk aan ouderen, statushouders en personen met verward en onbegrepen gedrag. De overheid neemt hierin de regie. We maken afspraken over ouderen- en studentenhuisvesting, stimuleren gemeenten om passende woningen voor andere aandachtsgroepen op te nemen in hun plannen en bieden financiële ondersteuning voor onzelfstandige woonvormen.

Sneller bouwen

- **50% industrieel bouwen in 2030 voor meer tempo.** Door woningen in fabrieken te bouwen en het proces digitaal te ondersteunen, bouwen we sneller, hoogwaardiger, betaalbaarder en duurzamer. We stimuleren industrieel bouwen door de juiste randvoorwaarden te organiseren zoals typegoedkeuring, vraagbundeling en afspraken in woondeals, nationale prestatieafspraken en grootschalige gebiedsontwikkelingen.
- **Snellere bouwprocedures en parallel plannen.** We geven voorrang aan woningbouw in wet- en regelgeving. Parallel plannen wordt de standaard en de Wet Versterking regie volkshuisvesting versnelt de procedures. We streven naar een halvering van het ontwerp- en vergunningstraject van 8 naar 4 jaar per 2030, mede door digitalisering.
- **Versnellingstafels en doorbraakaanpak.** Het kabinet zet versnellingstafels en de landelijke doorbraakaanpak in om knelpunten bij vastgelopen projecten op te lossen. Hierbij wordt de Versnellingstafel opnieuw vorm gegeven op basis van publiek-private samenwerking.
- **Randvoorwaarden om te kunnen bouwen op orde.** We creëren een samenhangende aanpak op allerlei thema's: op netcongestie o.a. door afspraken te maken met netbeheerders over congestieneutraal aansluiten, op landelijke eisen voor netbewuste nieuwbouw, op een samenhangend stikstofpakket van de Taskforce Landbouw, Natuur en Stikstof die ook vergunningverlening voor de woningbouw op gang moet helpen, op het verbeteren van luchtkwaliteit, op de uitvoeringskracht bij gemeenten, etc. Om te versnellen maken we over deze thema's afspraken in de actualisatie van de Woondeals tussen Rijk, provincies en gemeenten.
- **Schrappen, versoepelen en vereenvoudigen.** We kunnen sneller bouwen door regels te vereenvoudigen. Dit doen we door uitvoering van de Actieagenda STOER en de vereenvoudigingsopgave inclusief de modernisering van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl), de Omgevingswet en de versnelde wijziging van wet- en regelgeving via de jaarlijkse Vereenvoudigingswet.

Nederland heeft geen gebrek aan plannen, maar behoefte aan uitvoering. De wooncrisis vraagt niet om nieuwe analyses, maar om actie. Duidelijke afspraken, scherpe monitoring en bestuurlijke verantwoordelijkheid. Door nu te investeren, knelpunten weg te nemen en keuzes te maken, brengen we de woningbouwproductie structureel op 100.000 woningen per jaar. Niet voor de statistieken, maar voor de mensen die wachten op een thuis.

Figuur 1 Meer, sneller en beter bouwen



I. Introductie: koersen op snel 100.000 woningen per jaar

Taskforce Versnelling Woningbouw heeft een duidelijke opdracht om de woningcrisis aan te pakken, namelijk door samen met alle betrokken ministeries structureel 100.000 woningen per jaar te bouwen. Alleen als we als Rijksoverheid uit onze kokers komen en moeilijke besluiten durven te nemen, lossen we de wooncrisis op. Daarom maken de ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Financiën, Langdurige Zorg en de staatssecretaris van Klimaat en Groene Groei onder leiding van de minister-president een gezamenlijk plan.

Doel van de Taskforce:

- Naar structureel 100.000 woningen per jaar: door systematisch en sneller nieuwe woningen te bouwen, in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen;
- De belemmeringen in de hele woningbouwketen wegnemen en met een integraal actieplan komen;
- Bouwen voor mensen betekent ook verder kijken dan alleen stenen en aantallen. Het betekent bouwen aan wijken en sterke gemeenschappen waar het fijn is om te wonen, leven en werken. Een (t)huis voor iedereen.

De woningcrisis raakt woningzoekenden van alle generaties. Jongeren wonen noodgedwongen langer thuis, mensen stellen het krijgen van kinderen uit en ouderen kunnen geen passende huisvesting vinden. Tienduizenden mensen zijn dakloos en mensen in cruciale beroepen, zoals leraren en agenten wonen ver weg van de plek waar zij werken. Onder de woningzoekenden zijn ook mensen met complexe mentale problemen, die zonder goede woonplek een risico vormen voor hun eigen veiligheid en die van anderen. Achter de cijfers gaan dus vele verhalen schuil van mensen die nu stilstaan. Het kabinet wil alles op alles zetten om hun weer perspectief te geven. Een woning in een prettige leefomgeving is daarbij een basisbehoefte. Onderzoeken van onder andere TNO tonen aan dat eenzaamheid, gezondheidsproblemen en kansenongelijkheid toenemen. Het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) laat zien dat sociale cohesie onder druk staat. Het gebrek aan passende woningen verergert deze problematiek. Anders gezegd: het zorgen voor voldoende passende woningen heeft een preventieve werking en kan problemen voorkomen.

We sturen niet alleen op aantallen woningen maar ook op de juiste woningen. Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en gebieden hebben we ook aandacht voor de omgeving en de sociale ontwikkeling: wonen, werken, mobiliteit, zorg, onderwijs, veiligheid, voorzieningen en groen komen daarin samen. Zo werken we aan sterke, vitale en leefbare wijken waar mensen graag wonen.

Bouwen kost tijd. Het aanleggen van wegen naar nieuwe woningen kost tijd. Het aansluiten van het stroomnet kost tijd. Dit soort randvoorwaarden moeten op orde zijn. Het Rijk heeft hier de afgelopen jaren meer op ingezet door te ondersteunen, te stimuleren en op te treden waar nodig.

Om de bouw verder te versnellen moeten we samenwerken. Met medeoverheden en corporaties, met marktpartijen en investeerders. Als kabinet hebben we oog voor alle partijen die gezamenlijk bijdragen aan de woningbouwopgave. Alleen samen kunnen we van stappen sprongen maken. Daarom is er voor de acties in dit Actieplan breed draagvlak gezocht bij de partners van de Woonalliantie.

Stabiel beleid is een belangrijke voorwaarde voor woningbouw. Een woning bouwen is een lang en complex proces. Continuïteit draagt bij aan voorspelbaarheid voor de markt. Dat vraagt van het kabinet dat we koers houden, voorspelbaar zijn en de randvoorwaarden op orde brengen. Ondanks diverse knelpunten zijn er de afgelopen acht jaar gemiddeld ongeveer 86.000 woningen per jaar bijgekomen.[1] Dat is mede dankzij de financiële regelingen van de afgelopen jaren. Zo heeft de Woningbouwimpuls sinds 2020 bijgedragen aan de bouw van circa 230.000 woningen.[2] We blijven de woningbouw ondersteunen door de inzet van de al bestaande Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls. Ook gaan we door met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) dat zorgt voor versterking van kwetsbare wijken en gebieden. Zo gaan we verder met wat zich al bewezen heeft én zorgen we voor extra inzet richting de 100.000 woningen.

Gebiedsontwikkeling als hefboom voor een bredere opgave. Bij gebiedsontwikkeling zijn er naast woningbouw nog verschillende andere zaken om rekening mee te houden, zoals bereikbaarheid, energie, voorzieningen, werk in de buurt en een gezonde en groene leefomgeving. Deze onderwerpen moeten in samenhang aangepakt worden. Daarvoor moet de Rijksoverheid goed betrokken zijn. Zo brengt gebiedsontwikkeling waarde voor het gebied zelf en de omgeving. Denk hierbij aan een rondweg of nieuwe OV-verbindingen waar ook de omringende wijken van profiteren.
Voor gebiedsontwikkeling is het ook nodig om bredere vraagstukken op het gebied van energie, bereikbaarheid, werk en voorzieningen op te lossen. Met de juiste woonvormen kan gebiedsontwikkeling eenzaamheid tegengaan en met een goed ontwerp van de wijken de veiligheid verhogen. Door betaalbaar te bouwen, kunnen we armoede verminderen. Zo brengen we verschillende opgaven samen om een goed functionerend, aantrekkelijk en toekomstbestendig gebied om te wonen te creëren.

1 Bron: Primos Prognose 2026. ABF Research (2026).
2 Bron: RVO, zie https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/woningbouwimpuls/resultaten-woningbouwimpuls

Doorkijk lange termijn

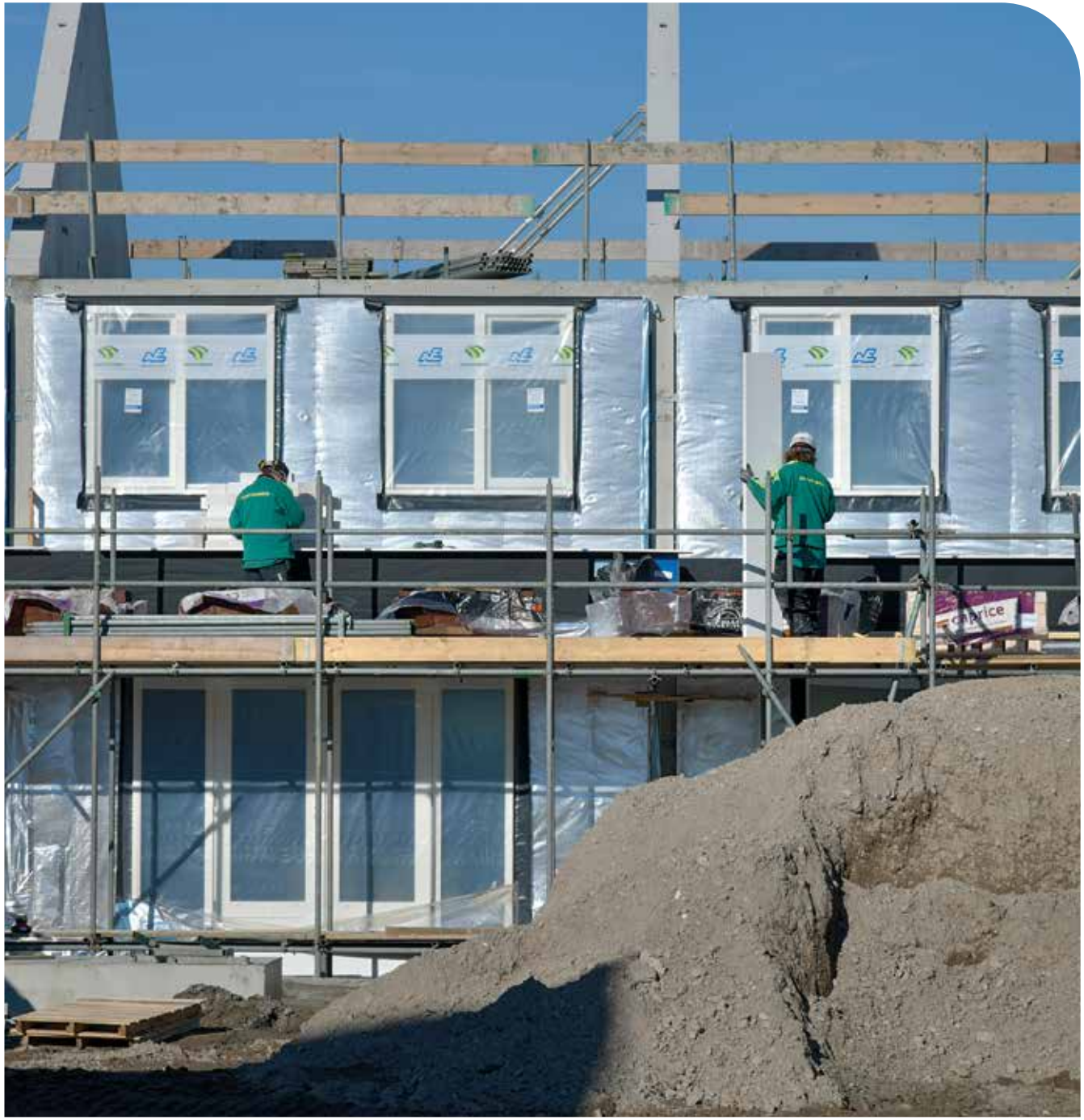
Met dit Actieplan werken we eraan om de nood en urgentie van nu te verminderen. Juist omdat wonen een zaak is van de lange adem is het belangrijk om vooruit te kijken. Waar nodig moeten we zeilen bijzetten. Versterken wat goed gaat, verbeteren en vernieuwen waar het kan. Daarom zullen we ook op de lange termijn blijven inzetten op het bouwen van voldoende kwalitatieve woningen.

Portretten woningzoekenden

In de verschillende hoofdstukken van het actieplan vindt u verschillende verhalen van echte mensen. We noemen hen ook wel 'woningzoekenden'. Onze aanpak is erop gericht om huizen voor hen te bouwen zodat zij er hun thuis van kunnen maken. Beleid, de keten en de samenwerking tussen partijen zijn er om de woningzoekenden te helpen en ervoor te zorgen dat zij een passende woning kunnen vinden. Deze mensen en hun woonwensen laten we zien in de portretten. Zo maken we concreet voor wie we het actieplan hebben gemaakt én voor wie we met het actieplan vol aan de slag gaan.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 laat zien hoe de woningbouw er uitziet en welke knelpunten er zijn.
In **hoofdstuk 3** staan de acties waarmee we naar 100.000 woningen versnellen.
Hoe we daarbij bouwen aan een sterke gemeenschap lees je in **hoofdstuk 4.**
Hoe we ervoor zorgen dat we de gemaakte afspraken ook nakomen staat in **hoofdstuk 5**.



II. Probleemanalyse: Waarom versnelling nodig is

De totale woningbouwopgave in Nederland is groot. Tot en met 2039 moeten we in totaal 1,2 miljoen woningen realiseren.[3] We beseffen dat de lat hoog ligt: zo snel mogelijk naar structureel 100.000 woningen per jaar. De Taskforce wil verkokering van beleid doorbreken en jaagt deze opgave integraal aan, in nauwe afstemming binnen het Rijk, met medeoverheden en andere maatschappelijke partners.

De grootte van de opgave heeft verschillende oorzaken. Huishoudens worden kleiner, de vergrijzing neemt toe en de bevolking groeit door onder meer arbeids- en asielmigratie. Ook zijn bestaande woningen soms aan vervanging toe. De toenemende vraag naar woningen is in elke regio te zien, maar het sterkst in de Randstad.

De toename van de bevolking op de langere termijn laat zich moeilijk voorspellen. Als uitgangspunt voor de groei en behoefte aan woningen gebruiken we het scenario 'gematigde groei' van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050.

Woningbouw slaagt alleen als alle partijen nauw samenwerken: medeoverheden, grondeigenaren, projectontwikkelaars, corporaties, bouwbedrijven, investeerders, beleggers en eindgebruikers. Ieder heeft hierin zijn eigen rol. Overheden stellen kaders voor de ontwikkeling in het fysieke en sociale domein:

- Met de Nota Ruimte maakt het Rijk integrale ruimtelijke keuzes voor de fysieke leefomgeving. Het Rijk heeft de mogelijkheid om een project van nationaal belang te verklaren en een projectbesluit te nemen en kan bij grote locaties gebruik maken van de Rijkscoördinatieregeling (RCR).

3 ABF Woningmarktverkenning 2025-2040.

Evelien (37)

EVELIEN IS OP ZOEK NAAR EEN SOCIALE HUURWONING OM MET HAAR ZOON TE WONEN

"Ik woon al twaalf jaar in Leiden, in een appartement van 20 vierkante meter. Ik ben hier terechtgekomen nadat ik uit een gewelddadige relatie ben gestapt. We hebben samen een zoontje en ik wil graag dat hij bij mij komt wonen. Nu woont hij nog bij mijn ex-partner, want bij mij is er geen ruimte. Ik heb twaalf jaar inschrijftijd opgebouwd, maar door de huidige regelgeving lukt het me niet om een sociale huurwoning met twee slaapkamers te vinden. Ik wil mijn zoontje een eigen kamer kunnen geven en zelf ook een slaapkamer hebben. Soms voelt het alsof ik veeleisend ben. Dat het raar is dat ik meer ruimte wil. Mijn zoon zou nu op de bank kunnen slapen, maar dat wil je toch niet voor je kind?

De regels zijn heel zwart-wit: een tweeslaapkamerwoning moet 50 procent van de tijd worden bewoond door twee mensen. Nu haal ik dat niet, omdat mijn zoontje maar twee dagen per week bij mij is. Ik ben aan het strijden voor meer dagen en zou over een jaar wél kunnen voldoen aan die eis. Waarom kijkt een woningcorporatie niet naar mijn toekomstperspectief? Dat voelt heel frustrerend."

- De provincies stellen omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving vast. Daarmee geven zij invulling aan de Nota Ruimte en eigen beleid.[4]
- Gemeenten hebben een sturende en regisserende rol bij woningbouw. Ze bepalen waar gebouwd mag worden via het ruimtelijk beleid en decentrale regels. Ze maken een woonvisie, afspraken over de betaalbaarheid, de verdeling van kosten tussen markt en overheid (kostenverhaal) en prestatieafspraken met corporaties. Daarnaast verlenen gemeenten omgevingsvergunningen voor ruimtelijke en technische bouwactiviteiten.[5]

We moeten ons gezamenlijk voor een langere periode blijven inzetten voor een stabiele productie. ABF Research verwacht dat er - op basis van verschillende indicatoren zoals recent afgegeven bouwvergunningen - in 2027 bijna 100.000 (99.700) woningen gerealiseerd kunnen worden.[6] Dat zou voor het eerst sinds het begin van de jaren '90 zijn. In haar prognose verwacht ABF Research wel dat dit aantal na 2027 weer terugvalt. Er zijn veel plannen maar deze zijn nog niet hard en schuiven dus mee in de tijd zolang de plannen niet opharden. Verdere inzet van alle betrokken partijen is dus noodzakelijk om de productie op peil te houden.

Door het hele land komen er nieuwe passende woningen. Om de woningbouw op alle locaties te versnellen en meer betaalbare woningen toe te voegen, zoeken we in overleg met lokale partijen naar de meest effectieve en efficiënte oplossing om knelpunten weg te nemen. Ieder locatie is anders, en vraagt daarom om een passende aanpak. De mate van betrokkenheid van de Rijksoverheid verschilt per type locatie:

- *Nationaal Grootschalige Woningbouwlocaties* (NGW): Bij de 21 NGW-locaties zijn meerdere ministeries intensief en jarenlang betrokken. Deze gebiedsontwikkelingen zijn complex, van grote omvang (minimaal 3.500 woningen) en van nationaal belang. Ze bevinden zich vaak in (binnen)stedelijke gebieden waar al veel bestaande functies zijn waarmee rekening moet worden gehouden. Langjarige, intensieve samenwerking tussen Rijk, regio en gemeenten is noodzakelijk om de ontwikkeling te versnellen en gemeenten te ondersteunen om complete wijken te realiseren. In totaal zijn de NGW-locaties goed voor ruim 400.000 woningen. *Zie bijlage 1 voor meerwaarde nationaal grootschalige woningbouwlocaties.*
- *Regionaal Grootschalige Woningbouwlocaties* (RGW): de RGW-locaties zijn van regionale betekenis en vragen in eerste instantie vooral om inzet van de provincie, bijvoorbeeld door expertise te bieden, ondersteuning en regionale afstemming. Waar nodig springt het Rijk bij.
- *Overige woningbouwlocaties:* naast de NGW- en RGW-locaties dragen ook middelgrote locaties en kleinere uitbreidingen ("straatjes of wijkjes erbij") bij aan de totale woningbouwopgave. Het is aan gemeenten en provincies om hiervoor de ruimtelijke afwegingen in samenhang met andere belangen te maken. Vanwege de grote behoefte aan nieuwe woningen vraagt dit om flexibiliteit in de afweging door alle overheden. Ook is er ondersteuning vanuit provincie en Rijk beschikbaar waar dat nodig is.
- *Beter benutten van de bestaande voorraad:* met Beter Benutten worden woningen (o.a. optoppen, transformatie, harde splitsing) en woonplekken (woningdelen, hospita) gerealiseerd. De gemeente, beleggers en corporaties zijn hierbij voornamelijk aan zet. Wel zorgen we als Rijk voor de juiste randvoorwaarden en komen we met leerpilots om Beter Benutten tot wasdom te brengen.

De intensiteit van de betrokkenheid van de Rijksoverheid verschilt dus per type locatie of gebiedsontwikkeling; zie onderstaand figuur voor een overzicht.

Figuur 1. Intensiteit Rijksregie per type locatie

	Nieuwbouw			Bestaande voorraad
	Nationaal Grootschalig	Regionaal Grootschalig	Overig	Beter benutten
Intensiteit Rijksregie	+++ Complexe opgaven met brede Rijksbetrokkenheid	++ Provincie primair aan zet, Rijk ondersteunt bij complexe opgaven	+ Gemeente aan zet, ondersteuning van provincie en Rijk waar nodig	+ Gemeente aan zet, ondersteuning van provincie en Rijk waar nodig
Omvang	Meer dan 3.500 woningen minimaal 31 locaties.	Meer dan 400 woningen 127 locaties	Alle overige locaties	Variërend van individuele initiatieven tot gebiedsgerichte aanpakken
Totale opgave (tot 2035)	40%	30%	30%	10.000 tot 20.000 woningen per jaar, vallend binnen de drie voorgaande categorieën

4 Dit bestaat uit de omgevingsvisie (het beeld voor de toekomst en het beleid), de omgevingsverordening (de regels bij het beleid) en bijbehorende programma's (uitwerking van beleid). Daarnaast is de provincie vergunningverlener voor de flora & faunavergunning en de Natura 2000-vergunning.

5 De gemeenten verlenen op basis van het omgevingsplan een binnen- of buitenplanse omgevingsvergunning. De controle op het type bouw en de technische eisen wordt vergund via de technische bouwvergunning, tenzij er sprake is van vergunningvrij bouwen, zoals aangegeven in de ruimtelijke en technische regels.

6 Bron: Primos Prognose 2026. ABF Research (2026).

Figuur 2. Rijksinstrumenten voor versnelling woningbouw op locaties op hoofdlijnen

Generiek instrumentarium voor alle locaties

Bestuurlijk	Uitvoeringskracht / ondersteuning	Financieel	Beleid, wet- en regelgeving
Woondeals, Versnellingstafels	RVO Expertteam, Flexpool, Capaciteitspool uitvoeringskracht, Expertisecentrum, IOP	Realisatiestimulans, RHA, SFT, VHF	Wet Versterking Regie, Instrumentarium Omgevingswet, Nota Ruimte, Beter Benutten

Aanvullend instrumentarium voor specifieke locaties*

Nationaal Grootschalig	Regionaal Grootschalig	Overige locaties
Bestuurlijk MIRT structuur/WoMo, Uitvoeringsconvenanten	**Uitvoeringskracht / ondersteuning** Betrokkenheid regioteams BZK/VRO, prio expertise op afroep, doorbraakaanpak	**Uitvoeringskracht / ondersteuning** Betrokkenheid regioteams BZK/VRO
Uitvoeringskracht / ondersteuning Dagelijkse gebiedsregie Rijk, (gebiedsregisseurs), community of practice, publiek-private aanjager	**Financieel** Prio, WBI, WoKT	**Financieel** WBI (locaties 200< woningen), WoKT
Financieel Gebiedsbudget, Inframiddelen		
Juridisch Instrumentarium Omgevingswet, indien inzet nodig is vanuit Nationaal belang		

*Het opgenomen instrumentarium in dit schema is niet uitputtend.

Werking van de woningbouwketen

Woningbouw is een estafetteloop: de zwakste schakel bepaalt het tempo. Om de doelstelling te halen moeten we zorgen dat alle seinen in de keten continu op groen staan. We sturen daarom op versnelling in álle fasen: van voldoende locaties naar harde plannen, grondeigenaren en ontwikkelaars die de plannen realiseren, en voldoende partijen die de woningen willen afnemen. Hieronder een overzicht van de fases:

- **Fase 1 – Initiatief: Planvorming.** Woningbouw begint bij het vinden van een passende locatie door de initiatiefnemers, zoals projectontwikkelaars en particulieren. Voor 1,7 miljoen woningen zijn op dit moment locaties in beeld.[7]
- **Fase 2 – Haalbaarheid: Planuitwerking.** We brengen fysieke, financiële en organisatorische randvoorwaarden met elkaar in balans. In deze fase wordt duidelijk welke procedure gevolgd moet worden. Zo wordt gekeken of een plan voldoet aan de woonvisie en/of de gevraagde woningprogrammering. Ook wordt bepaald of er sprake is van een binnenplanse- of buitenplanse ontwikkeling en daarmee welke planproces of vergunning nodig is. Tot slot wordt bekeken wat voor overeenkomst gesloten moet worden tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst[8] of een publiekrechtelijke overeenkomst met betrekking tot het kostenverhaal. Ook wordt gekeken welke mogelijkheden en vereisten er zijn aan het type bouw. Met andere overheden, zoals Rijk, provincie of waterschap, wordt bepaald hoe het plan aan hun beleid kan voldoen, of er bijzondere vergunningen nodig zijn en wat er nodig is aan veranderingen of aanpassingen om dit mogelijk te maken.

7 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw.
8 Een anterieure overeenkomst is het privaatrechtelijke contract dat gemeente en initiatiefnemer vóór het planologisch besluit sluiten over de ontwikkeling, waarin onder meer het kostenverhaal wordt geregeld — de wettelijke verplichting van de gemeente om de door haar gemaakte kosten voor openbare voorzieningen (zoals wegen, riolering en groen) te verhalen op de partij die ervan profiteert.

- **Fase 3 – Vaststelling: Plan opharden[9].** In deze fase worden de benodigde besluiten genomen, zoals de wijziging van het omgevingsplan, en vergunningen verleend waartegen bezwaar en beroep kan worden gemaakt.
- **Fase 4 – Realisatie: Start bouw en oplevering.** Als de vergunningen definitief zijn kan de bouwende partij van start. Dit is ook het moment dat de voorlopige koopcontracten definitief worden gemaakt.

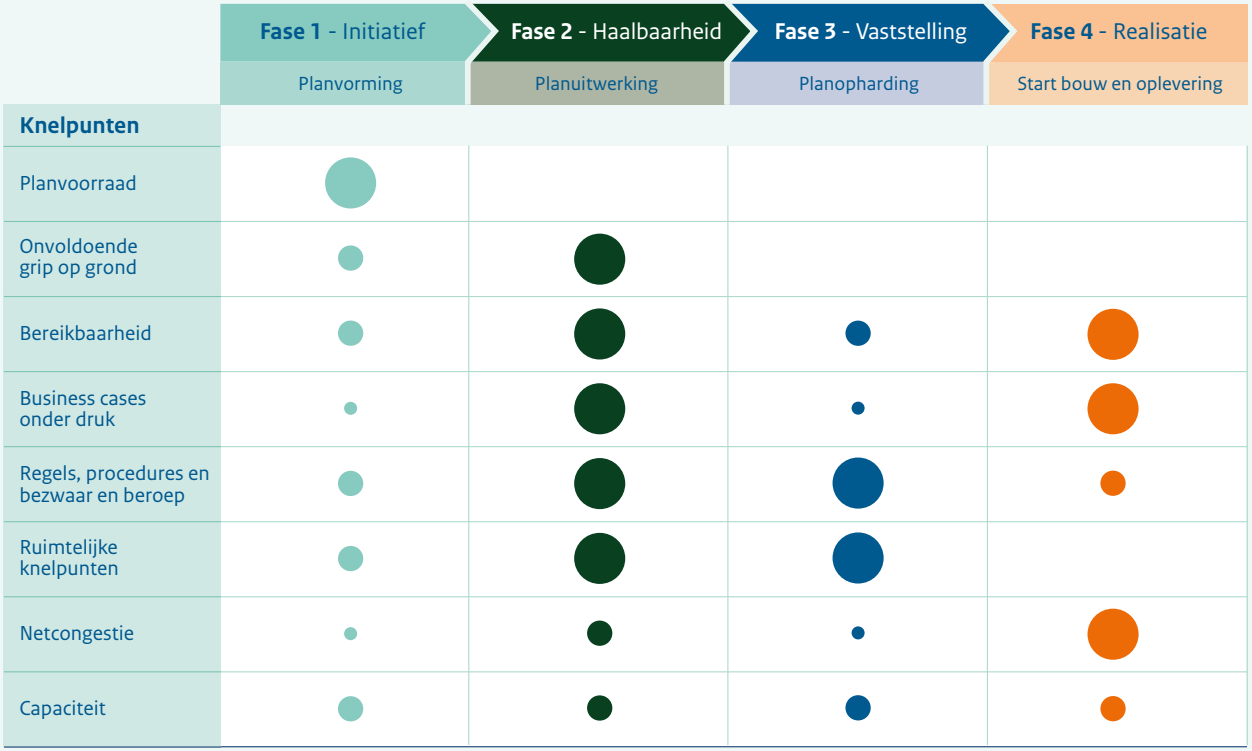
De ontwikkelaar beoordeelt tijdens dit proces of de woningen uiteindelijk tegen een marktconforme prijs kunnen worden verkocht en zet dit af tegen de kosten. Huurwoningen worden afgenomen door woningcorporaties en beleggers, en koopwoningen worden verkocht aan particuliere kopers.
Wanneer de kaders duidelijk zijn, zorgt dit voor zekerheid voor de afnemers van de woningen, zoals woningcorporaties en beleggers. De verkoop start dan onder voorbehoud van de benodigde technische bouwvergunningen.
Als tijdens het doorlopen van de fases blijkt dat de businesscase voor de ontwikkelaar of investeerder niet langer haalbaar is, moeten betrokken partijen het plan heroverwegen en aanpassen. In de praktijk betekent dit vaak dat door deze aanpassingen (een deel van) de betreffende ontwikkelfase opnieuw wordt doorlopen.
Elk van deze stappen kent specifieke knelpunten en kan daarmee tot vertraging leiden. Om te zorgen voor een snellere totstandkoming van de woningbouw is een holistische aanpak nodig: één knelpunt oplossen in de keten helpt niet als het project door een ander knelpunt alsnog vastloopt. Daarom zijn de nodige stappen gezet om via de monitoring inzicht en grip te krijgen op waar de woningbouwprojecten staan in de in de verschillende fases. Alle partijen zijn nodig om dit inzicht en daarmee ook de sturing verder uit te bouwen.

Knelpunten per fase

Tijdens het bouwen van woningen zijn er verschillende vertragende factoren of knelpunten. Knelpunten hebben vaak invloed op meerdere fases. Zo is het tekort aan personeel bij overheden in het hele proces een uitdaging. Ook de haalbaarheid van de businesscase heeft grote invloed op zowel de uitwerking van de plannen als de financiële afspraken om daadwerkelijk te starten met de bouw. Ook netcongestie speelt op dit moment een bepalende rol in alle fases - van de keuze voor een locatie tot de daadwerkelijke bouw. Andere knelpunten zijn juist vooral verbonden aan specifieke fases. Zo speelt de stikstofproblematiek vooral een rol als het plan wordt vastgesteld.
In de onderstaande figuur zijn de verschillende knelpunten weergegeven met variërende grootte. Hoe groter het knelpunt, hoe groter de impact op de woningbouw.

Figuur 3 Van ruimtelijke keuzes naar opgeleverde woningen

Keten Woningbouw



9 Definitie harde plancapaciteit volgens ABF: Dit zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmings- of omgevingsplannen die zijn vastgesteld door de gemeenteraad en die zonder gebruik van een wijzigingsbevoegdheid van B&W gerealiseerd kunnen worden of al in realisatie zijn genomen. Deze plannen hoeven niet per definitie onherroepelijk te zijn.

Fase 1 - Initiatief

Planvorming

Nieuwbouw van woningen begint bij ruimte om te kunnen bouwen. In de ontwerp-Nota Ruimte zijn al 21 nationaal grootschalige woningbouwgebieden aangewezen en 127 regionaal grootschalige woningbouwgebieden.[10] De plancapaciteit is de afgelopen jaren toegenomen naar ruim 1,7 miljoen woningen tot en met 2044, waarvan circa 503 duizend woningen in harde plannen zijn opgenomen. Voor de periode 2026 tot en met 2030 is de geraamde plancapaciteit 823.400 woningen. Op papier is dit meer dan genoeg, maar meer dan de helft van deze plannen is 'zacht' waardoor ze nog kunnen veranderen of uitvallen. Hoe groter de 'harde' plancapaciteit, hoe groter de kans dat we onze doelen halen.

Figuur 4 Aantal en aandeel woningen in harde en zachte plannen voor de periode 2026 t/m 2030)[11]

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totale plancapaciteit	Aandeel hard	Aandeel zacht
Groningen	7.200	11.900	19.000	38%	62%
Fryslân	11.300	13.400	24.700	46%	54%
Drenthe**	4.300	11.100	15.400	28%	72%
Overijssel	19.700	27.500	47.300	42%	58%
Flevoland	10.600	17.000	27.600	38%	62%
Gelderland	46.200	54.400	100.600	46%	54%
Utrecht	40.700	30.000	70.700	58%	42%
Noord-Holland	78.400	79.800	158.300	50%	50%
Zuid-Holland	97.900	92.300	190.200	51%	49%
Zeeland	5.900	10.600	16.500	36%	64%
Noord-Brabant*	48.300	69.100	117.500	41%	59%
Limburg	15.600	20.100	35.600	44%	56%
Nederland	**386.200**	**437.300**	**823.400**	**47%**	**53%**

* Raming op basis van aanlevering in vijfjaarsperioden, aanlevering is van najaar 2025

** Voor Drenthe leidt de overgang naar een nieuw monitoringssysteem tot een onvolledige uitsplitsing naar harde en zachte plannen, waardoor het aandeel harde plannen waarschijnlijk wordt onderschat

10 Bij nationaal grootschalige woningbouwgebieden gaat het om locaties waar een substantieel aantal nieuwe woningen gebouwd gaat worden die gepaard gaan met complexe uitdagingen vanwege de omvang van de locatie en daarom rijksbetrokkenheid nodig hebben. Bij regionaal grootschalige locaties gaat het om grotere woningbouwlocaties van regionale betekenis die vragen om provinciale betrokkenheid. Zie figuur 1.

11 Bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, voorjaar 2026. ABF Research (2026).

Het is belangrijk dat de bestaande huizen en gebouwen zo goed mogelijk worden benut. Dit is sneller en goedkoper, want er is geen bouwgrond of nieuwe infrastructuur nodig. Voorbeelden hiervan zijn optoppen, transformeren en splitsen. Deze manier van bouwen levert jaarlijks duizenden woningen en woonplekken op. Toch kan dit nog vaker en sneller. Daarvoor moeten we aan de slag met de volgende knelpunten:

- *Te weinig overzicht:* we weten nog niet goed genoeg wat er mogelijk is en waar de kansen liggen. Er is geen duidelijke sturing.
- *Lang realisatieproces:* projecten duren nu vaak jaren, zeker binnenstedelijk. Door de complexiteit van bouwen in bewoond gebied is er veel om rekening mee te houden. Woningbouwprojecten moeten voldoen aan een complex van regels om goed te passen in de omgeving en dat vraagt veel voorbereiding. Door onvoldoende kennis van regels, tekort aan financiën, onvoldoende uitvoeringskracht en het ontbreken van gestandaardiseerde werkwijzen duurt het realisatieproces nog langer.
- *Te kleine schaal:* vaak wordt door gemeenten, corporaties en beleggers bij het beter benutten van de bestaande gebouwen de invloed op de hele buurt nog te beperkt meegenomen. De kwaliteit van de wijken moet voldoende op orde zijn en blijven om de grote potentie van beter benutten in te zetten. Als dat niet het geval is, is herstructurering nodig.
- *Weerstand:* draagvlak onder omwonenden en woningeigenaren is niet vanzelfsprekend.

Fase 2 - Haalbaarheid

Planuitwerking

Er is onvoldoende grip op grond. Om woningen te bouwen is beschikbaarheid van de grond - van zowel marktpartijen als de gemeenten - een vereiste. Stijgende huizenprijzen zorgen voor hogere opbrengstpotenties. Grond wordt gekocht en verkocht op basis van verwachtingen over de opbrengstpotentie in de toekomst. Soms zijn die verwachtingen te rooskleurig waardoor ook grondverwervingsprijzen stijgen.
Grondprijzen kunnen zo te hoog worden 'vastgeklikt'. Omdat de mogelijke prijsstijgingen van de huizen al zijn ingecalculeerd in de aankoopprijs van de grond kunnen deze niet meer ingezet worden voor de totstandkoming van het project. In de business case van de ontwikkelende partijen is op dat moment geen ruimte meer om bij te dragen aan de publieke investeringen die gedaan moeten worden voor het project, het zogeheten kostenverhaal.[12] Het grondeigendom is daarbij vaak verdeeld over meerdere grondeigenaren. De belangen van deze partijen komen niet altijd overeen met die van gemeenten, omdat er bijvoorbeeld rendabel vastgoed staat op de gewenste locatie voor nieuwe woningen. Dit beïnvloedt de haalbaarheid van gebiedsontwikkeling.
De financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling staat onder druk door de spanning tussen een betaalbaar woningbouw-programma en het kostenverhaal. Een groter aandeel betaalbare woningen leidt vaak tot lagere opbrengsten, waardoor er minder ruimte is voor publieke investeringen in de openbare ruimte. Hierdoor kan het publieke tekort van de gemeente oplopen en komen afspraken over het gewenste woningbouwprogramma en de benodigde publieke investeringen mogelijk moeilijker tot stand.

Op sommige locaties bieden hogere dichtheden uitkomst: meer woningen creëren meer ruimte binnen het kostenverhaal. Dat gaat echter niet altijd op. Hoogbouw leidt soms juist tot aanzienlijk hogere bouwkosten, waardoor minder ruimte overblijft voor grondverwerving of publieke investeringen.
Dit kan zorgen voor langdurige onderhandelingen en vertraging van de ontwikkeling. Hierbij is het belangrijk dat gemeenten goed weten hoe zij bestaande juridische instrumenten, zoals het voorkeursrecht en onteigening, waar noodzakelijk en passend beter kunnen inzetten om impasses te doorbreken. Dit vraagt om voldoende kennis en capaciteit.

Bereikbaarheid is een uitdaging bij woningbouw. Woningbouw zorgt voor meer verkeer en verhoogde druk op bestaande netwerken. Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen draait het bijvoorbeeld om OV, wegen, fietsen en parkeren. Bij zowel het beter benutten van bestaande gebouwen als kleine projecten zijn voldoende parkeerplekken van belang.

12 Gemeenten zijn verplicht kosten voor publieke investeringen in de gebiedsontwikkeling te verhalen op ontwikkelaars, middels het instrument kostenverhaal uit de Omgevingswet. Voor het bepalen van de (maximale) financiële ruimte voor kostenverhaal, speelt de zogenaamde "inbrengwaarde" een belangrijke rol. Deze wordt door een onafhankelijke taxateur vastgesteld. Op dit moment beperken speculatief hoge grondwaarden de financiële ruimte voor kostenverhaal, doordat deze middels de comparatieve taxatiemethode doorwerken in de inbrengwaarden. Hierdoor kunnen gemeenten minder kosten verhalen en blijven zij zitten met publieke tekorten. Zie IBO Woningbouw en grond (2024).

Gemeenten en provincies zijn bezorgd over de toenemende druk op het mobiliteitssysteem. Daarom worden op sommige plekken zachte plannen niet omgezet naar harde plannen. Dit speelt met name bij (regionaal) grootschalige woningbouwontwikkelingen. Ondanks de investeringen van de afgelopen periode levert het mobiliteitsvraagstuk dat op dit moment resteert naar verwachting een knelpunt op voor de bouw van 280.000 woningen tot en met 2035.[13] Daarnaast heeft de minister van IenW recent kenbaar gemaakt dat met het huidige infrabudget scherpe prioriteiten nodig zijn, waarbij instandhouding van het huidige netwerk voorop staat.[14] Ook lopen grote infrastructurele projecten vaak tegen uitdagingen op door de stikstofproblematiek en het tekort aan personeel.

De businesscase staat onder druk. De grondprijs is de afgelopen dertig jaar sterk gestegen. Ook zijn de kosten voor materiaal, arbeid, plan en ontwikkeling en financiering flink toegenomen. Hierdoor staat de businesscase onder druk en dus ook de betaalbaarheid van de woningbouwopgave. Specifiek voor investeerders in huurwoningen geldt dat zij hier bovenop een stapeling van wijzigingen in het huur- en fiscale beleid ervaren. Door de toegenomen kosten is er niet altijd de financiële ruimte om bij te dragen aan bereikbaarheid, energievoorziening, zorgfaciliteiten en groen. Bij gebiedsontwikkelingen op bedrijventerreinen zijn ook vaak extra investeringen nodig om zorgvuldig met bestaande bedrijvigheid om te gaan. Soms ontbreekt de ruimte om te zorgen voor specifieke, passende en maatschappelijk gewenste woonvormen.

Planuitwerking moet haalbaar en uitvoerbaar zijn. In een woningbouwproject wordt beleid van alle overheden toegepast. De plannen voor woningbouw moeten niet alleen haalbaar zijn, medeoverheden moeten ook in staat worden gesteld om uitvoering te geven aan hun beleid. Als er onvoldoende uitvoeringskracht is bij medeoverheden en bij het Rijk op het moment dat daar het bevoegd gezag ligt, bestaat het risico dat ook haalbare plannen niet worden gerealiseerd.

Fase 3 - Vaststelling

Plan opharden

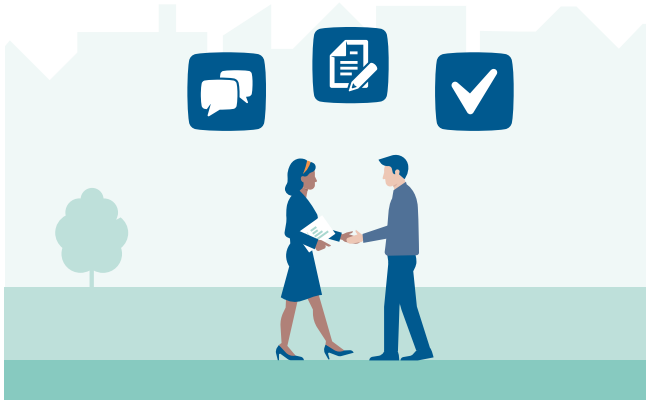
Planologische procedures, regels en eisen, en bezwaar en beroep kunnen voor vertraging zorgen. Door de werkwijze in fases, duurt het ontwikkelingsproces lang en is de kans op vertraging door veranderende omstandigheden aanzienlijk. Daar komt bij dat er nog onvoldoende gebruik wordt gemaakt van mogelijkheden om dit te versnellen, bijvoorbeeld met behulp van digitalisering.

Bij planologische procedures spelen verschillende problemen:

- *Stapeling:* door de stapeling en versnippering van regels en eisen van verschillende overheden met verschillende doelen is beleid en regelgeving ingewikkeld. Dit zorgt voor een lang proces met veel uitzoekwerk en onzekerheid.
- *Bezwaar/Beroep:* lange wachttijden bij de Raad van State (RvS) zijn een veelvoorkomend knelpunt bij woningbouwprojecten. De RvS geeft inmiddels voorrang aan woningbouwprojecten. Ook worden in de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting (hierna: Wet regie) enkele aanvullende maatregelen voor versnelling genomen. In de praktijk wachten overheden en betrokken (markt)partijen veelal op een definitieve uitspraak van de RvS, voordat zij verder gaan met ontwikkeling van de woningen.
- *De complexiteit* zorgt er bovendien voor dat bestaande ruimte in de regelgeving niet wordt gezien en benut of anders wordt uitgelegd. Dat belemmert innovatie en creativiteit en zorgt ervoor dat projecten onterecht stagneren.

Netcongestie en Stikstof als belangrijkste knelpunten:

- De vraag naar transportcapaciteit voor elektriciteit neemt door de energietransitie snel toe. Onze elektriciteitsinfrastructuur maakt daarom in hoog tempo een ingrijpende uitbreiding en vernieuwing door. Ondanks versnelling kan de uitbreiding van het net de vraag niet bijbenen. Netcongestie is ook voor woningbouwontwikkeling een grote uitdaging. Door een tekort aan transportcapaciteit kunnen netbeheerders woningen niet altijd (direct) aansluiten op het stroomnet waardoor projecten vertragen. Netcongestie is het meest acuut in de regio Flevopolder-Gelderland-Utrecht, maar leidt in meer regio's tot knelpunten.
- Voldoende stikstofruimte is een randvoorwaarde voor woningbouwprojecten in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Dit is afhankelijk van de staat van deze gebieden. Zonder natuurvergunning kan de bouw niet starten. Volgens een studie van het EIB gaat het mogelijk om 90.000 tot 100.000 woningen, waarvan naar schatting een derde geen natuurvergunning kan krijgen. De overige twee derde kan mogelijk doorgang vinden, als de projecten worden aangepast. Het kabinet heeft op 26 juni 2026 een samenhangend maatregelenpakket gepresenteerd om Nederland van het stikstofslot te krijgen. Hiervan is de verwachting dat we weer perspectief creëren voor onder meer de woningbouw en daarmee voor woningzoekenden.
- De water- en bodemopgave verschilt sterk per locatie en is daarmee eveneens een belangrijke factor bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Locaties met complexe water- en bodemvraagstukken zijn duurder om te ontwikkelen,



13 Rebel (2025), Financieel totaalbeeld woningbouwopgave tot en met 2035.
14 Kamerbrief minister van Infrastructuur en Waterstaat, Prioritering Mobiliteitsfonds en Deltafonds, 19 juni 2026.

omdat aanvullende maatregelen nodig zijn. Zonder dergelijke maatregelen kunnen de beheerkosten voor gemeenten en bewoners aanzienlijk oplopen. Ook zijn er veiligheidsrisico's en kan er overlast ontstaan, bijvoorbeeld door bodemdaling, wateroverlast of overstromingen. Als de risico's te hoog worden, heeft dit ook invloed op het investeringsklimaat. Om toekomstige kosten te beperken moeten het Rijk en gemeenten bij de keuze en inrichting van nieuwe (grootschalige) woningbouwlocaties daarom vanaf het begin rekening houden met de water- en bodemopgave. In stedelijk gebied komen verschillende maatschappelijke opgaven samen, zoals bevolkingsgroei, afname van biodiversiteit en klimaatadaptatie. De Europese Natuurherstelverordening (NHV) stelt eisen aan het stedelijk groen, bijvoorbeeld het groenoppervlak en de boomkroonbedekking. Zo worden gezonde, klimaatbestendige en leefbare steden en wijken bevorderd. De oppervlakte groen mag vanaf nu niet kleiner worden. Gemeenten die te weinig groen hebben, moeten vanaf 2030 voor extra groen zorgen. Ook nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten hieraan bijdragen. Hoewel dit de beschikbare ruimte voor gemeenten en initiatiefnemers voor nieuwe projecten kan beperken, biedt het ook kansen om groen en klimaatadaptieve maatregelen al in de planvorming voor nieuwe woningbouwprojecten mee te nemen om effectief te werken aan nieuwe, toekomstbestendige leefbare wijken en steden. De aangescherpte luchtkwaliteitsnormen vormen in sommige gebieden (vooral in stedelijke gebieden in West en Zuid-Nederland) een opgave. Daar worden de vanaf 2030 geldende normen voor luchtvervuilende stoffen zoals stikstofdioxide nog niet gehaald. De verscheidenheid aan bronnen van stikstofdioxide (verkeer, wegverkeer, (internationale) scheepvaart, etc.) maakt het een complexe opgave voor Rijk en gemeenten samen.

- Naast bovengenoemde opgaven zijn er diverse andere randvoorwaarden die van invloed zijn op de woningbouwontwikkelingen, zoals ook door het IPO is geïnventariseerd in 2025.[15] Voorbeelden zijn de beschikbaarheid van drinkwater, de luchtkwaliteit, geluidscontouren en spuitzones rondom bepaalde agrarische activiteiten. Deze randvoorwaarden zorgen voor beperkingen, maar ook voor kansen. Door hier vanaf het begin rekening mee te houden, kunnen we de toekomstbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid versterken.

Fase 4 - Realisatie

Start bouw en oplevering

Investeren in de woningmarkt moet aantrekkelijk blijven. Voor de woningbouwopgave zijn aanzienlijke investeringen nodig. De totale financieringsvraag voor de bouw van 100.000 woningen per jaar wordt geschat op ca. €40 miljard.[16] Voor een groot deel moeten deze investeringen komen van corporaties en private investeerders. Dit is niet vanzelfsprekend en hiervoor is een goed investeringsklimaat essentieel.

Het investeringsklimaat staat echter onder druk voor alle investeerders: zowel corporaties als binnen- en buitenlandse investeerders. Hierdoor verkopen zij huurwoningen en komen er onvoldoende betaalbare huurwoningen bij. Daarom is een verbetering van het investeringsklimaat noodzakelijk.

Met de woningcorporaties zijn in het kader van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) uit 2024 afspraken gemaakt over de woningbouwproductie tot en met 2034. Vanaf 2029 hebben zij een jaarlijkse bouwopgave van 30.000 sociale huurwoningen en 5.000 middenhuurwoningen. Ook moeten zij veel van het bestaande bezit verduurzamen.
Uit een doorrekening begin 2026 bleek dat woningcorporaties naar verwachting €19,4 miljard tekortkomen om deze opgaven te realiseren. Dat komt door een stijging van de rente en uitgaven aan onderhoud die hoger zijn dan verwacht. Sindsdien zijn de rentes door de oorlog in de Perzische Golf nog verder opgelopen.

De financiële haalbaarheid van de huidige NPA staat daarmee onder druk, terwijl inmiddels ook de investeringsplannen voor ná 2034 vorm moeten krijgen in de nieuwe woondealafspraken. Het tekort kan niet volledig uit de huuropbrengsten worden gedekt.

Ook voor private investeerders geldt dat de macro-economische ontwikkelingen het investeringsklimaat hebben verslechterd. Zij ervaren daarnaast ook effecten van een stapeling aan wijzigingen in huur- en fiscaalbeleid. Samen met de overige eisen aan gebiedsontwikkeling en nieuwbouw staan de rendementen voor investeerders onder druk. Hierdoor zijn investeringen in betaalbare huurwoningen voor zowel Nederlandse als buitenlandse investeerders minder aantrekkelijk geworden. Gezien de omvang van de benodigde investeringen zijn alle typen investeerders echter onmisbaar.

Huidige bouwmethodes en processen niet houdbaar door tekort aan personeel. Vergrijzing, personeelstekorten, traditionele bouwmethodes, fragmentatie in organisatie en bestuur, toenemende complexiteit en onderlinge afhankelijkheden zorgen sinds 2017 voor een stagnerende arbeidsproductiviteit in de (woning)bouwsector.[17] Er is hierbij sprake van een kwantitatief probleem (te weinig mensen) en een kwalitatief probleem (te lage efficiëntie en tekort aan expertise).

15 IPO (2025), Nationale rapportage randvoorwaarden woningbouw 2025.
16 De Nederlandsche Bank (2026), Voldoende vraag, tekort aan kapitaal: wie gaat de nieuwbouw van huurwoningen financieren?
17 Nationale productiviteitsmonitor 2025: Arbeidsproductiviteit opnieuw gedaald (2025).

Nel (68) en Leo (71)

LEO EN NEL ZIJN OP ZOEK NAAR EEN SENIORENWONING

“We wonen al veertig in een huis met drie slaapkamers en een zolder, maar we willen op den duur kleiner gaan wonen. Dan kan er een jong gezin in onze huidige woning en kunnen wij naar een gelijkvloerse seniorenwoning. We zijn al zes jaar op zoek, maar hebben tot nu toe geen succes gehad. Dat is heel frustrerend.
We willen graag in Rockanje blijven wonen, maar er zijn hier al 33 jaar geen betaalbare seniorenwoningen gebouwd. De laatste seniorenwoning die vrijkwam was twee jaar geleden. Toen stonden we op plek vijf. Er zijn wel een paar mooie seniorenwoningen hier, maar die komen heel langzaam vrij omdat het verzorgingshuis is gesloopt. Daardoor is er gewoon geen doorstroom.

Bij Woonnet Rijnmond mochten we ons pas als senioren inschrijven toen we 65 jaar oud waren. Daarom hebben we nog maar zes jaar inschrijftijd opgebouwd. Dat klinkt als een lange tijd, maar alsnog zijn we niet aan de beurt. We weten niet of de situatie in Rockanje de komende jaren nog gaat veranderen. Als we straks niet meer kunnen lopen, wordt de nood om te verhuizen steeds hoger.”

Overkoepelend: door de fasen heen

Beperkte uitvoeringskracht bij publieke, private en maatschappelijke partijen. Voor het bouwen van 100.000 woningen per jaar is voldoende uitvoeringskracht en expertise nodig. De afgelopen jaren is de uitvoeringskracht van met name gemeenten, provincies en corporaties onder druk komen te staan door een combinatie van factoren. De belangrijkste is het tekort aan voldoende gekwalificeerd personeel bij de lokale overheden. Het is moeilijk om de juiste mensen te vinden en er is te weinig budget. De ingezette ondersteuningsmaatregelen hebben nog te beperkt effect. Ook wordt er te weinig gebruikt gemaakt van innovatieve werkwijzen in voorbereiding en uitvoering.

Bij sommige kansrijke locaties zijn er aanzienlijke verschillen van inzicht tussen overheden. Daardoor komt een gezamenlijk gedragen plan, waarin ruimtelijke knelpunten integraal worden opgelost, onvoldoende tot stand. We zien bij deze locaties een vertraging van de woningbouwrealisatie van naar schatting één tot twee jaar.

Bouwen aan gemeenschappen

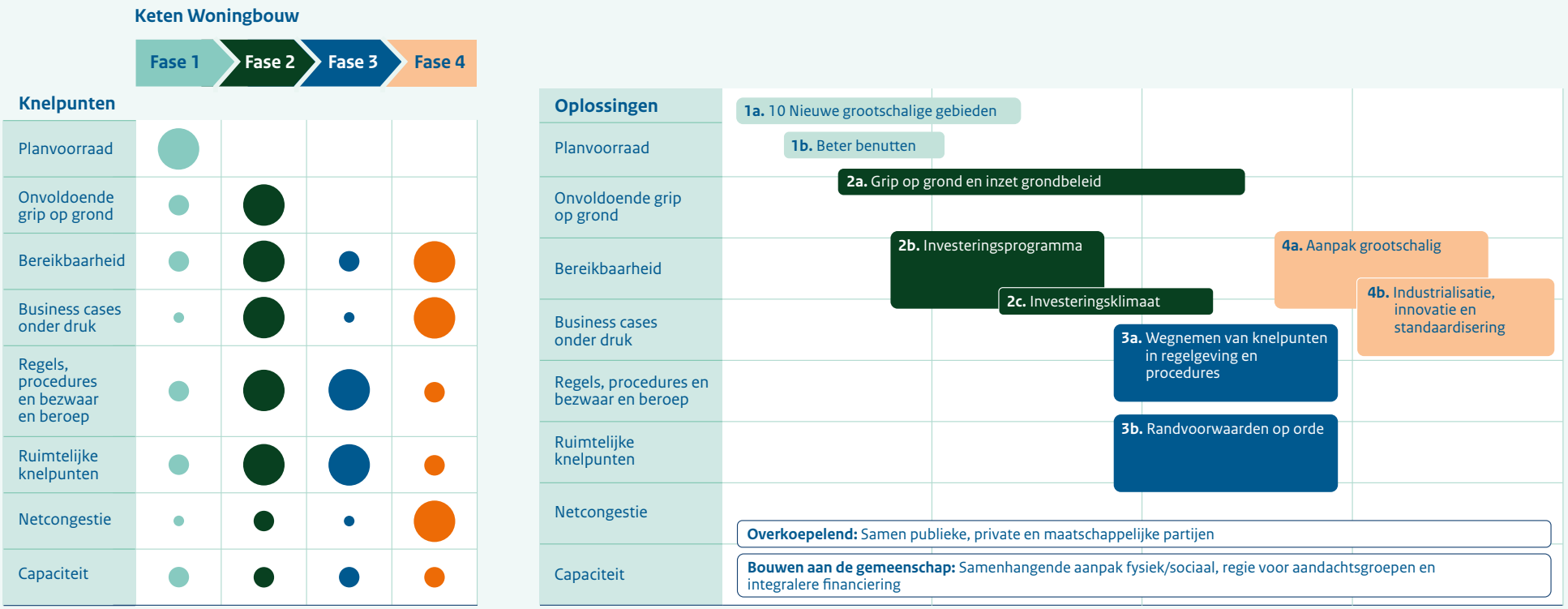
Het bouwen van 100.000 woningen per jaar gaat niet alleen over aantallen, maar ook over kwaliteit. We streven naar complete, duurzame en inclusieve wijken, waarin mensen gezond, veilig en prettig kunnen leven. Hiervoor moeten we wonen, zorg, werk, mobiliteit, energie, groen en voorzieningen in samenhang ontwikkelen. Dit gebeurt nu nog onvoldoende. Zoals aangegeven in de ontwerp-Nota Ruimte zorgen de juiste keuzes in plannen en projecten voor een betere kwaliteit van de leefomgeving. Juist grote gebiedsontwikkelingen bieden hiervoor een unieke kans. Door de ontwikkeling van complete wijken komen er niet alleen meer huizen, maar dragen we ook bij aan maatschappelijke opgaven, zoals passende huisvesting voor ouderen, studenten, statushouders en bijzondere aandachtsgroepen. De bijzondere aandachtsgroepen met specifieke woonwensen vragen vaak ook om specifieke ruimte. Denk aan wooncollectieven, knarrenhofjes, clusters met Skaeve Huse.

Doorgaans worden dergelijke groepen niet automatisch bediend door ontwikkelende partijen en grondeigenaren. Een zekere mate van publieke sturing is nodig om deze groepen ook een thuis te geven. Complete wijken zorgen voor betere gezondheid en leefbaarheid, minder eenzaamheid en creëren sterke gemeenschappen. Het omliggende gebied profiteert hier ook van.
De opgaven voor een complete wijken komen niet als vanzelf bij elkaar. Ze zijn versnipperd, en maatschappelijke voorzieningen komen soms te laat of helemaal niet tot stand. Dit komt mede door financiële onzekerheid. Alle koppelkansen moeten daarom maximaal benut worden. Zo zorgen we ervoor dat alle noodzakelijke functies, zoals een school, winkelruimte, betaalbare ruimte voor werk, een huisarts en een buurthuis, integraal onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling. Daarom moeten passende woonvormen voor verschillende doelgroepen meegenomen worden in de planfase. Denk aan onzelfstandige woningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Ook moet de inrichting van wijken bijdragen aan gezondheid en sociale cohesie, bijvoorbeeld door openbare ruimtes met voldoende groen, die uitnodigen tot bewegen. Ook moeten er voldoende maatschappelijke voorzieningen komen, zoals onderwijs, kinderopvang en cultuur.

III. Versnellen: naar 100.000 woningen per jaar

De ambitie van dit Actieplan is helder: voldoende woonplekken realiseren en bouwen aan wijken en gemeenschappen waar het fijn is om te wonen, werken en leven. Per fase zijn de acties benoemd. Hoe deze samenhangen is in onderstaande figuur te zien.

Figuur 5 Knelpunten en oplossingen



Bianca (44)

BIANCA WOONDE BIJNA TWEE JAAR IN HAAR AUTO

"Ik ben jaren geleden voor de liefde naar België geëmigreerd. Toen dat stuk liep en ik terug naar Nederland ging, kon ik geen woning vinden. Alles was anders. Ik heb een jaar op de bank bij vrienden geslapen. Het jaar daarop leefde ik met mijn twee honden in mijn auto. Er was natuurlijk weinig plek voor de honden. Ik voelde me een zwerfpaal en werd boos op instanties en politici die niet goed hielpen.

Ik heb veel gedaan om een woning te vinden. Ik stond ingeschreven bij Woonstad Rijnmond, reageerde bijna iedere dag op woningen en vroeg mijn hele omgeving om hun oren en ogen open te houden. Iedere keer als je wordt afgewezen, moet je jezelf bij elkaar rapen om op een volgende woning te reageren. Het was echt knokken. Deze maand teken ik het contract van een sociale huurwoning in Rozenburg, maar de afgelopen jaren hebben mij onnodig hard gemaakt. Ik heb er bijna geen woorden voor. Ik vind dat de overheid meer oog moet hebben voor woningzoekenden. Hoe kan het nou dat het zo lang duurt om een betaalbare woning te krijgen?"

Fase 1 - Initiatief

Planvorming

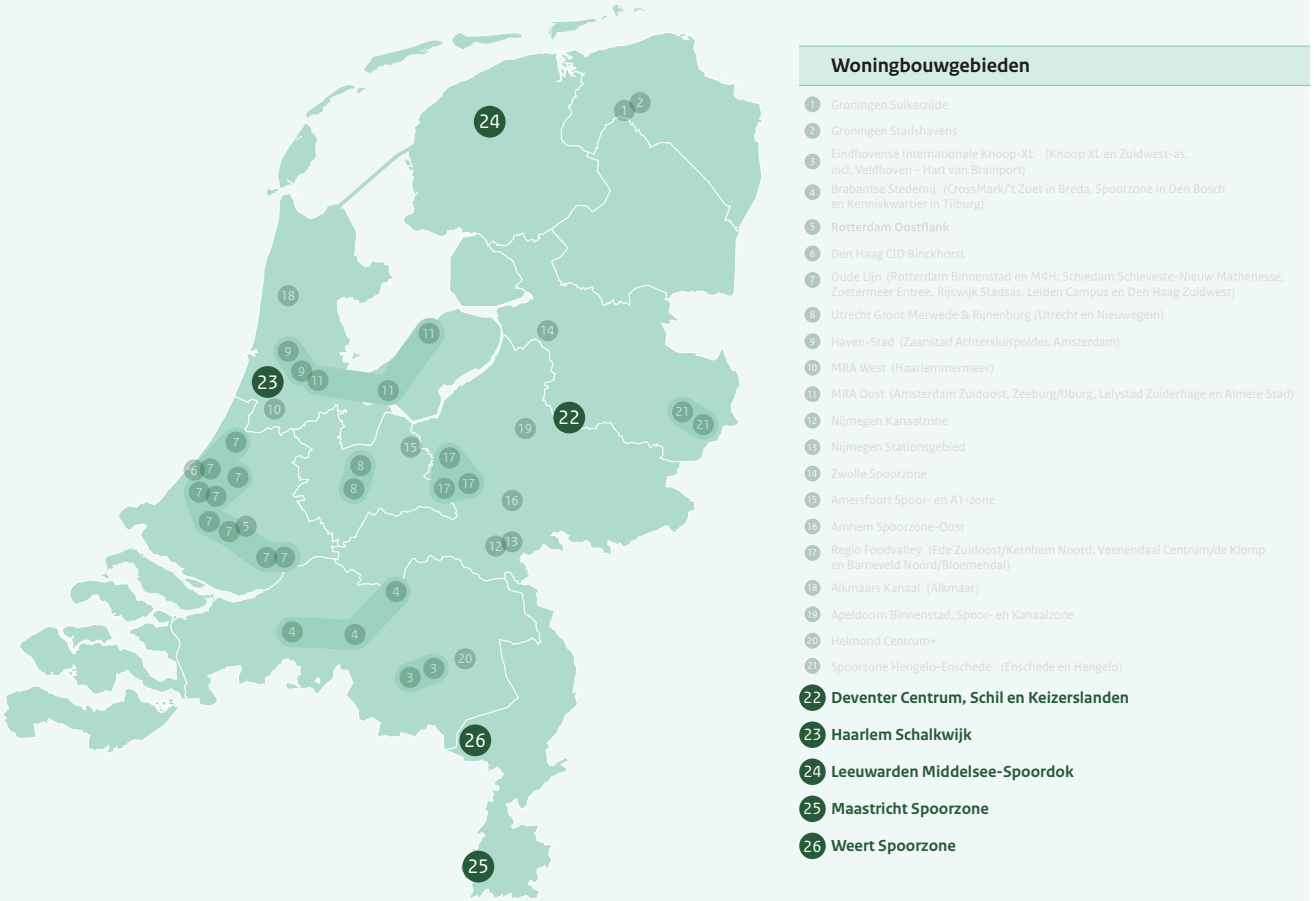
a. 10 nieuwe Nationaal Grootschalige Woningbouwgebieden

Meer inzet op nationaal grootschalige woningbouw (NGW) is nodig om het woningtekort op te lossen. Grootschalige woningbouw is essentieel voor een continue bouwstroom. In 2022 zijn 17 nationaal grootschalige woningbouwlocaties aangewezen. Hier zijn al 35.000 woningen opgeleverd. In 2025 zijn met de Ontwerp-Nota Ruimte vier nieuwe nationaal grootschalige woningbouwgebieden aangewezen. Samen zijn deze 21 gebieden goed voor ruim 400.000 nieuwe woningen tot en met 2034 (ongeveer 45% van de totale woningbouwopgave). Binnen NGW-locaties is er sprake van opgaven die de domeinen overstijgen en waarbij meerdere bestuurslagen betrokken zijn. Het nationale belang van deze grootschalige woningbouwlocaties maakt een actieve aanpak van het Rijk op de ontwikkeling en realisatie van deze locaties nodig. Het Rijk vult deze aanpak in door ondersteuning te bieden aan projecten, projecten (financieel) te stimuleren, actief deel te nemen in de gebiedsontwikkeling en samen met andere departementen ruimtelijke belemmeringen weg te nemen. Ook deelt het Rijk kennis zodat ze sneller kunnen bouwen, initieert communityvorming en pilots, monitort de gemaakte bestuurlijke afspraken en versnelt waar noodzakelijk met bestuurlijke of juridische ingrepen. Alleen met actieve betrokkenheid en regie van het Rijk lukt het om voldoende woningen te realiseren op nationaal grootschalige locaties.
In het coalitieakkoord 'Aan de slag' is opgenomen dat het kabinet – in aanvulling op de bestaande 21 grootschalige woningbouwlocaties van nationaal belang - minstens tien nieuwe nationaal grootschalige locaties aanwijst. Dit doen we om voor meerdere jaren verzekerd te zijn van voldoende woningbouwlocaties. Voor de eerste tranche (5 locaties) gaat het om geografisch samenhangende locaties die tenminste 3.500 woningen t/m 2035 per locatie opleveren.[18]

18 Zie bijlage 1

Figuur 6 De 21 huidige en 5 nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties

Om de woningnood aan te pakken ontwikkelen we versneld 26 nationaal grootschalige woningbouwgebieden – goed voor zo'n 430.000 nieuwe woningen tot en met 2035 – waar het Rijk extra regie voert in regio's met de grootste druk. Deze locaties zijn onderdeel van regionale verstedelijkingsstrategieën en dragen bij aan de jaarlijkse doelstelling van 100.000 nieuwe woningen.



ACTIES:

1 **Het kabinet heeft Deventer Centrum, Schil en Keizerslanden, Haarlem Schalkwijk, Leeuwarden Middelsee-Spoordok, Maastricht Spoorzone en Weert Spoorzone tot Nationaal Grootschalige Woningbouwlocaties aangewezen die op de korte termijn (t/m 2035) een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende woningen.** Het kabinet vindt het belangrijk dat de eerste vijf nieuw aangewezen nationaal grootschalige woningbouwlocaties snel woningen kunnen leveren. In de selectie van deze locaties is nadrukkelijk gekeken naar de locaties waarbij de belangrijkste woningbouwrandvoorwaarden geen belemmering vormen voor realisatie voor 2036.19 Dit gebeurde interdepartementaal, met input van provincies en gemeenten, conform het Afweegkader nationaal grootschalige woningbouwlocaties. De nationale grootschalige locaties kunnen onder andere rekenen op prioritaire inzet van Rijksexpertise en capaciteit en specifieke financiële instrumenten om de woningbouw te stimuleren. Deze nieuwe locaties leveren gezamenlijk circa 30.000 woningen t/m 2035 op. Ze worden ontwikkeld door marktpartijen en woningcorporaties in nauwe samenwerking met de desbetreffende gemeenten en met stevige Rijksregie.

2 **Het kabinet wijst in aanvulling op de eerste vijf nieuwe Nationaal Grootschalige Woningbouwlocaties in de Nota Ruimte nog vijf grootschalige woningbouwlocaties aan om ook langjarig verzekerd te zijn van voldoende locaties en een continue bouwstroom.** De uitgangspunten voor de zoektocht naar deze nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties zijn gelijk aan de kortetermijnlocaties uit actie 1 waarbij de realisatietermijn van 2040 wordt gehanteerd. Ook hierbij kiezen we voor locaties die eerder middelen hebben ontvangen of waar geen extra investeringen nodig zijn vanuit het Rijk in de infrastructuur. De realisatie van

19 Afweegkader Grootschalige Woningbouw gepubliceerd in april 2026 met de eerste resultaten van de Taskforce. Zie ook: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/2026/04/20/afweegkadernationaal-grootschaligewoningbouwlocaties

deze vijf locaties zal langer duren en er is dus ook meer tijd om resterende knelpunten op te lossen (zie verder bijlage 1). De spreiding over het land is ook een belangrijk criterium bij de definitieve locatiekeuze. De locaties zullen worden opgenomen in de Nota Ruimte.

3 **Het kabinet beschouwt woningbouw op deze grootschalige gebieden (21 bestaande, 10 nieuwe) van zwaarwegend nationaal belang en voert daar – o.a. via de nota Ruimte – een aanpak van Rijksregie op.** Het versneld kunnen realiseren van woningbouw is op deze locaties het uitgangspunt . Door deze interdepartementale Rijksaanpak realiseren en versnellen we de woningbouw op deze plekken makkelijker.

b. Beter benutten bestaande voorraad

Beter benutten betekent slimmer omgaan met bestaande gebouwen en de ruimte eromheen. Bijvoorbeeld door extra woningen toe te voegen in bestaande gebouwen én bestaande woonruimte geschikt te maken voor meer mensen. Zo kunnen we sneller en duurzamer woningen realiseren met aandacht voor de leefbaarheid. Als we bestaande gebouwen intensiever gaan gebruiken, is het mogelijk nodig om het Besluit bouwwerken leefomgeving hierop aan te passen.

Beter benutten is essentieel voor voldoende woningen. Alleen met nieuwbouw lossen we het woningtekort niet op. De potentie van beter benutten ligt tussen 10.000 en 20.000 woningen (10-20% van de woningbouwproductie). We benutten de mogelijkheden nu nog niet ten volle. Dat komt voor een deel door de huidige (juridische) regelgeving.

Verdichting kan een hefboom zijn om de bestaande bebouwde omgeving beter te benutten én een impuls te geven aan de leefbaarheid. Door meer woningen te bouwen op het zelfde oppervlak (verdichten), ontstaat noodzaak en draagvlak voor nieuwe voorzieningen, vernieuwing van de energienetwerken, beter openbaar vervoer, of herinrichting van de openbare ruimte. Als deze ontwikkelingen bovendien aansluiten op meer grootschalige woningbouw, versterken investeringen de leefbaarheid in de bestaande bebouwing. In de focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) doen we ervaring op met investeren in de leefbaarheid. In 2025 hebben we daarom afspraken gemaakt over een investering van €180 mln. in openbare ruimte en voorzieningen in de focusgebieden. Ook het beter gebruiken van de bestaande voorraad kan gepaard gaan met een herstructureringsopgave in het gebied.

ACTIES:

4 **Het kabinet gaat gezamenlijk met provincies en gemeenten de potentie van de bestaande voorraad beter benutten door juridisch te sturen op optoppen, splitsen en woningdelen om belemmeringen weg te nemen.** De komende periode werkt het ministerie BZK/VRO in overleg met de VNG en IPO uit hoe juridisch kan worden geborgd dat gemeenten deze vormen van Beter Benutten planologisch faciliteren. Een instructieregel ligt daarvoor als instrument voor de hand, waarbij ook de borging via het volkshuisvestingsprogramma in de overwegingen wordt meegenomen. Deze juridische sturing zal naar verwachting zorgen voor meer woningen en woonplekken, omdat voorwaarden voor het vergunningstraject inzichtelijk worden voor initiatiefnemers en belemmeringen worden weggenomen. Daardoor kan het vergunningstraject sneller verlopen. Als de bestaande gebouwenvoorraad intensiever gebruikt wordt, kan aanpassing van de regels bij gemeenten die toezien op de ruimtelijke bouwactiviteiten nodig zijn.

5 **Het kabinet maakt woningdelen via hospitaverhuur makkelijker en aantrekkelijker, om extra woonplekken beschikbaar te maken.** Het Wetsvoorstel hospitaverhuur, die in werking moet treden op 1 januari 2027, zorgt ervoor dat woningdelen via hospitaverhuur makkelijker en aantrekkelijker wordt. Het wetsvoorstel is 7 juli naar de Tweede Kamer gestuurd. De wijziging introduceert een tijdelijk huurcontract voor hospitaverhuur. Ook wordt het voor hospitaverhuurders makkelijker om het huurcontract te beëindigen. De potentie van hospitaverhuur is groot. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer één derde van de Nederlanders beschikt over een geschikte ruimte en dat zo'n 8% overweegt hospita te worden. Hiermee zijn in potentie 100.000 extra woonplekken beschikbaar.

6 **Het kabinet stimuleert de realisatie van onzelfstandige woonruimte[20] door deze in aanmerking te laten komen voor subsidies.** Onzelfstandige eenheden zijn relatief kostbaar om te bouwen. Investeringen zijn moeilijk terug te verdienen omdat er een lagere huur kan worden gevraagd. Tegelijk zijn onzelfstandige eenheden nodig om studenten en arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. Met deze subsidie draagt het kabinet bij aan de realisatie van onzelfstandige woonruimte. Zo wordt de druk op de woningmarkt lager.

7 **Het kabinet werkt aan de vereenvoudiging van het partnerbegrip in de AOW, om zo belemmeringen voor samenwonen en mantelzorg weg te nemen.** Het huidige partnerbegrip in de AOW is één van de belemmeringen voor mensen om samen te gaan wonen. Daardoor verlenen zij minder mantelzorg aan elkaar.[21] Ook zijn er signalen over problemen met de uitvoerbaarheid door de Sociale Verzekeringsbank, omdat het voor de SVB complex is om de gezamenlijke huishouding tussen samenwonende AOW'ers te beoordelen. Ook ervaren burgers de beoordeling als complex en het achter de voordeur beoordelen als ongewenst. Door het nieuwe objectieve partnerbegrip gaan naar verwachting meer mensen hun woningdelen. Het kabinet werkt de komende maanden een nieuw partnerbegrip uit. Er is nog geen dekking beschikbaar voor deze vereenvoudiging.

20 Een onzelfstandige woonruimte is een woning of kamer waarbij je essentiële voorzieningen deelt met andere bewoners en/of geen eigen afsluitbare toegangsdeur hebt.
21 2025, Ecorys, MKBA AOW - wonen en zorg.

8 **Het kabinet maakt een inventarisatie van de herstructureringsopgave en leefbaarheid in relatie tot beter benutten.** Door de kwaliteit van het gebied te vergroten via herstructurering wordt mogelijk het potentieel voor beter benutten ook vergroot. In het voorjaar van 2027 zijn de resultaten van deze inventarisatie bekend, waarin ook specifiek naar de NPLV gebieden gekeken wordt. Eerdere ervaringen met het Volkshuisvestingsfonds worden hierbij betrokken.

9 **Het kabinet wil in het najaar afspraken maken met gemeenten, provincies en woningcorporaties over de realisatie van aanvullende vormen van huisvesting, die in potentie sneller te realiseren zijn dan reguliere woningbouwprojecten.** Denk aan flexwoningen, woningdelen, transformatie en doorstroomlocaties. Hiermee huisvesten we een passende mix aan doelgroepen met een urgente woonvraag, zoals statushouders. De afspraken bieden de kans om de achterstand op de taakstelling statushouders in te lopen en nieuwe achterstanden te voorkomen.

Fase 2 - Haalbaarheid

Planuitwerking

a Grip op grond en inzet grondbeleidsinstrumenten

Grond en vastgoed zijn de dragende pijlers onder gebiedsontwikkeling. Zonder beschikbare grond is er immers niets mogelijk. Grond is ook in hoge mate bepalend voor de mate waarin overheden maatschappelijke doelen kunnen behalen. Om de realisatie van een opgave te verzekeren is beschikbaarheid van de grond voor de ontwikkeling– van zowel marktpartijen als de gemeenten - een vereiste. Met de modernisering van het grondbeleid, waaronder het verbeteren van het kostenverhaal, zetten we onverminderd in op het versnellen en goedkoper maken van gebiedsontwikkeling.

Meer actief grondbeleid is noodzakelijk voor 100.000 woningen. Het kabinet wil gemeenten weer beter in staat stellen om langdurig en strategisch te opereren op de grond- en ontwikkelmarkt. Dat betekent niet dat private partijen worden verdrongen, maar wel dat een sterker publiek fundament noodzakelijk is om continuïteit, betaalbaarheid en maatschappelijke kwaliteit op lange termijn te waarborgen.

Bestaande instrumenten beter inzetten. Sommige instrumenten, zoals het voorkeursrecht of een onteigeningsprocedure, worden niet ingezet om impasses te doorbreken of regie op woningbouw te versterken, terwijl dat wel zou kunnen. Daarvoor is expertise nodig van genoemde instrumenten en wanneer het opportuun kan zijn om deze in te zetten. En een gemeente moet wel in staat zijn om dat voorkeursrecht ook daadwerkelijk uit te voeren, eventueel in samenwerking met een marktpartij.

ACTIES:

10 **Het kabinet start vanaf januari 2027 met de Regeling Grondverwerving voor Woningbouw, om actief grondbeleid door gemeenten te stimuleren en te faciliteren.** Hierdoor kunnen gemeenten eerder en vaker grondposities verwerven voor woningbouw. De regeling stimuleert en faciliteert actief grondbeleid door gemeenten, door de financiële risico's in de beginfases van gebiedsontwikkeling te delen. De regeling richt zich daarmee op een specifieke fase in het ontwikkelproces en is aanvullend aan bestaande Rijksinstrumenten. Hierbij wordt indien relevant een koppeling gelegd met actie 24 over het BBV.

11 **Het kabinet verkent in het najaar van 2026 de meerwaarde van een nationale gebiedsontwikkelingsonderneming.** Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen is het namelijk niet altijd voldoende om mee te delen in de financiële risico's van grondaankopen in de beginfases van gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van grootschalige locaties kent vaak lange terugverdientijden, omvangrijke publieke investeringen en complexe afhankelijkheden tussen woningbouw, infrastructuur, energie, mobiliteit en leefomgeving. Een grotere Rijksbetrokkenheid kan daarom nodig zijn.

12 **Het kabinet geeft de komende maanden de kaders vorm voor een integrale grondbank, waardoor het makkelijker wordt om grond te ruilen.** Hierdoor wordt het ontwikkelen van gebieden sneller én goedkoper. Deze gronden kunnen door het Rijk vaker worden ingezet bij de realisatie van fysieke opgaven van het Rijk in het kader van de Nota Ruimte. Door vroegtijdig ruilgronden in te zetten kan aan agrariërs een alternatieve locatie worden geboden als op huidige gronden woningbouw (of andere ontwikkelingen) zijn voorzien. Op 29 mei is hier een brief over naar de Tweede Kamer gestuurd. Voor de nationaal grootschalige woningbouwlocaties brengen we aanvullend de potentiële behoefte aan ruilgrond in beeld. Omdat het wonen op erven speciale aandacht vraagt, wordt verder ingezet op het uitrollen van de leidraad wonen op erven.

b Een investeringsagenda voor betaalbare woningen

Elke woning is er één. Het sneller realiseren van nieuwe woonwijken vraagt ook publieke investeringen, zoals infrastructuur, de aanpak van netcongestie, het eventueel verplaatsen van bedrijven, ruimte voor werk, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte met voldoende groen. In de afgelopen jaren heeft het Rijk met een investering van ca. €10 miljard in de bereikbaarheid van nieuwe gebieden een goede basis gelegd voor woningbouw. Met het Gebiedsbudget en de Woningbouwimpuls heeft het Rijk maatregelen bekostigd om een deel van het publieke tekort te dekken.

De Rijksbijdrage is nodig om de publieke financiële opgave bij de woningbouwlocaties te bekostigen. Uit onderzoek van Rebel blijkt dat de publieke opgave tot en met 2029 is gedekt, ervan uitgaande dat gemeenten 50% van het publieke tekort dekken.[22] Het Rijk stelt aan decentrale overheden middelen beschikbaar

22 Financieel totaalbeeld woningbouwopgave tot en met 2035 (uitwerking voor de woontop), Rebel Group, 2025.

voor de bekostiging van de andere helft Hiermee maken we de opgave om sneller meer betaalbare woningen te bouwen mogelijk.

Voor de periode 2029 tot 2035 stelt het kabinet €7 miljard beschikbaar voor de realisatie van betaalbare woningbouw. Deze middelen gebruiken we voor het langjarig dekken van de publieke tekorten. Zekerheid dat het Rijk ook op de lange termijn financieel bijdraagt aan de haalbaarheid van gebiedsontwikkeling geeft vertrouwen om te bouwen. De middelen worden verstrekt door onder andere het continueren van de Woningbouwimpuls, de Realisatiestimulans, ondersteuning aan grootschalige woningbouwlocaties, het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (enkel voor onzelfstandige woonruimten). De middelen zijn beschikbaar voor maatregelen in de gebiedsontwikkeling die nodig zijn om de woningbouw te realiseren voor zover ze onderdeel uitmaken van de businesscase van de woningbouw. Daarnaast worden middelen ingezet voor nieuwe(re) stimuleringsmaatregelen die de woningbouw haalbaarder maken. Dit doen we voor ouderen/zorggeschikte woningen, door meer in te zetten op middenhuur, het aanjagen van innovatie en industrieel bouwen en het programma beter benutten van de bestaande voorraad. Ook is er ruimte gevonden om de woningcorporaties te ondersteunen door ze vrij te stellen van de ATAD. Hiervoor zijn ook deels de middelen uit het Coalitieakkoord voor de Vpb-verlaging ingezet.

Ook wordt er budget vrijgemaakt voor uitvoeringskracht bij mede-overheden en voor ondersteuning vanuit de RVO.

Er is opschaling nodig om de bouw van 100.000 woningen per jaar voor een langere periode (ook na 2035) mogelijk te maken. Het gaat daarbij om grote ruimtelijke transformaties die randvoorwaardelijk zijn voor de groei van steden. Denk aan de aanleg van infrastructuur (voor woningen vanaf 2035/2040), uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk, het realiseren van (boven)regionale bedrijventerreinen, en sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs en ouderenzorg.

Het gaat dus om publieke investeringen op fysiek én sociaal gebied voor de langere termijn. De uitdagingen op gebiedsniveau om te bouwen aan complete wijken overstijgt de grenzen van bestuurslagen en vakdepartementen. Daarom is het goed als overheden een gedeeld beeld maken van de opgaven inclusief benodigde investeringen. Denk aan de Regionale Investeringsagenda's (RIA's), die nu in de NOVEX-gebieden worden opgesteld. Hierin hebben Rijk en regio een integraal overzicht opgenomen van de projecten en maatregelen die nodig zijn voor de verstedelijkingsopgave na 2035.[23]

ACTIES:

13 **Het kabinet zet de uitvoering van de Woningbouwimpuls en de Realisatiestimulans voort in de periode 2029-2035, om gemeenten (publiek en privaat) voor een lange tijd zekerheid te bieden.** Hiermee ondersteunen we de woningbouw in de jaren 2029-2035 met circa €3 miljard en kunnen we circa 300.000 betaalbare woningen bouwen. Op deze manier zetten we bestaande regelingen voort en bieden we partijen langjarige zekerheid. Hierdoor kunnen nú besluiten genomen worden over de woningbouwprojecten van straks. Zo voorkomen we dat projecten worden uitgesteld of geannuleerd. Daarbij wordt in Q1 2027 onderzocht of een specifieke uitkering de meest effectieve manier is om de Realisatiestimulans uit te keren. Ook wordt gekeken of een specifieke uitkering de meeste flexibiliteit biedt voor medeoverheden en hoe de omzetting naar een fondsuitkering kan bijdragen aan langjarige zekerheid.

14 **Het kabinet gaat scherper kijken naar de betrokkenheid van (essentiële) partners bij de toekenning van woningbouwmiddelen.** De financiële haalbaarheid en tijdige realisatie van woningbouwplannen staat steeds meer onder druk. De beschikbare woningbouwmiddelen moeten zo snel mogelijk tot nieuwe betaalbare woningen leiden. Gemeenten zijn voor het succes van een project afhankelijk van andere partijen. Daarom is het belangrijk dat deze partijen, zoals woningcorporaties, al vroeg betrokken zijn bij de planvorming, en dus ook bij de aanvraag voor de Woningbouwimpuls. Daarom zal de Toetsingscommissie van de Woningbouwimpuls nauwgezetter kijken naar steunverklaringen van woningcorporaties en ontwikkelaars bij de beoordeling. Daarbij willen we de sturing met de Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget voor grootschalige woningbouwlocaties meer in samenhang brengen met de vigerende wet- en regelgeving, zodat financiële bijdragen gerichter en consistenter kunnen worden ingezet. De uitwerking richt zich in eerste instantie op drie thema's: industrieel bouwen, bovenwettelijke Bbl-eisen en bovenmatige betaalbaarheidseisen.

15 **Het kabinet reserveert in totaal € 940 mln. voor de ontwikkeling van de nationaal grootschalige woningbouwgebieden.** Dit bekostigen we uit de €7 miljard voor betaalbare woningen die dit kabinet heeft vrijgemaakt voor het stimuleren van de woningbouw. Deze middelen maken (co-) financieren van gebiedsmaatregelen mogelijk binnen de 10 nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties en 21 bestaande nationaal grootschalige woningbouwgebieden in de periode tot 2035.

16 **Het kabinet brengt de opgave om de woningbouw op te schalen verder in kaart om zo op de middellange termijn tot nationale schaalsprongen te komen.** Deze investeringen zijn nodig om sneller woningen te bouwen, maar zijn geen onderdeel van de kosten die aan woningbouw toe te rekenen zijn. De beleidsverantwoordelijke departementen geven inzicht in de (financiële) haalbaarheid en fasering van de benodigde schaalsprongen. De opbrengst van de Regionale Investeringsagenda's van de NOVEX-gebieden nemen we als input mee, voor zover dit van toepassing is vanwege de verschillende schaalniveaus. Hierdoor ontstaat meer inzicht in mogelijke koppelkansen en kan tot een verdere aanpak voor nationale schaalsprongen worden gekomen.

23 Conform het gezamenlijke Rijk-Regio Ontwikkelperspectief.

Figuur 7 Inzet van 7 miljard

Middelen CA Jetten (blauw) + Middelen eerdere kabinetten (oranje), bedragen x € 1.000.000													
Regeling	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037-2042**	**Totaal**
Realisatiestimulans	222	290	335	335	334	380	380	380	380	380	375		**3.791**
Woningbouwimpuls	153,3	100	100	100	125	125	125	100	100	75			**1.072**
Grootschalige woningbouwlocaties	208,3	624,8		560	220	70	50	40					**1.773**
RHA (objectsubsidie onzelfstandig)	22,8	25	25	60	65	65	65	65	65	65			**522,8**
Geclusterd en zorggeschikt (ouderenhuisvesting)		-	84	131	205	-	82,7	82,7	82,7	114,3	114,3	158,3	**1.055**
Ondersteuning middenhuur				100	100	100	100	100	-	-			**500**
Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)				25	25	20	15	10	5				**100**
Actief grondbeleid		100	100	100	90	90	-	-	-	-	-		**480**
Innovatie /belemmeringen (IOP en Beter Benutten)	20	20	20	46	29	29	29	29	29	29	-		**280**
Capaciteit medeoverheden	31	58,6	58	48,5	98	19,2	19,2	19,2	19,2	19,2			**390**
ATAD vrijstelling corporaties				175	150	150	100	100	200				**875**
Uitvoeringskosten RVO	6,1	6,1	6,5	12,6	9,8	10,6	10,6	10,5	10,5	10,4			**93,8**

c Impuls betaalbare huurwoningen

Zonder afnemers die kunnen en willen investeren, worden er onvoldoende nieuwe betaalbare huurwoningen gebouwd. Voor het halen van 100.000 woningen per jaar zijn zowel woningcorporaties als private investeerders onmisbaar. De opgave om voldoende betaalbare huurwoningen te bouwen is groot. Het is voor zowel corporaties als private investeerders op dit moment niet mogelijk om voldoende te investeren.

Het huidige investeringsklimaat voor private investeerders is onvoldoende om voldoende (midden)huurwoningen te realiseren. Het investeringsklimaat is verslechterd door wijzigingen in het huur- en fiscale beleid en door veranderde macroeconomische omstandigheden. De investeringen in betaalbare huurwoningen zijn te laag om aan de vraag te voldoen. Daarbij zijn buitenlandse investeerders essentieel om de opgave te halen, maar investeren ze nauwelijks in de bouw van nieuwe huurwoningen. Daarom is een pakket aan maatregelen in het huurbeleid, het fiscale beleid en overige regelgeving nodig. Maatregelen in het huurbeleid drukken de betaalbaarheid, en fiscale maatregelen hebben budgettaire gevolgen. We moeten hier een balans in vinden. Daarbij is het van belang dat het pakket tot een verbetering van het investeringsklimaat leidt voor zowel particuliere als institutionele investeerders, waaronder Nederlandse en buitenlandse investeerders. We hebben al deze partijen nodig om meer betaalbare huurwoningen te bouwen.

Corporaties staan voor een grote opgave om de huren betaalbaar te houden, de huidige voorraad te verduurzamen en voldoende woningen te bouwen. In het regeerakkoord heeft het kabinet zich daarom volledig gecommitteerd aan de ambitieuze afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming van huizen, betaalbaarheid en leefbaarheid. De periodieke update van de financiële doorrekening laat echter zien dat de financiële haalbaarheid van de NPA sterk is verslechterd vergeleken met het laatste financiële beeld eind 2024. Het financiële tekort op de totale investeringsopgave van €115 miljard is opgelopen tot €19,4 miljard, mede door de gestegen kapitaalmarktrente en een sterkere stijging van de onderhoudsuitgaven van corporaties.

ACTIES:

17 **Het kabinet neemt maatregelen om de investeringscapaciteit van corporaties te verbeteren.** Per saldo leiden deze maatregelen tot circa €28 miljard extra investeringscapaciteit. Hoewel de investeringscapaciteit daarmee nog steeds onvoldoende is om aan alle ambities uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) te voldoen, geeft dit woningcorporaties op korte termijn ruimte om door te bouwen.

a. **Woningcorporaties worden vrijgesteld van de renteaftrekbeperking die volgt uit de Europese ATAD-richtlijn.** Deze vrijstelling levert circa €5,5 miljard extra investeringsruimte t.o.v. het coalitieakkoord. De vrijstelling gaat in vanaf 2028 en wordt vastgelegd in het Belastingplan 2027, zodat woningcorporaties hier in hun aanstaande begroting al rekening mee kunnen houden en zich kunnen committeren aan nieuwe projecten.

b. **We geven corporaties meer mogelijkheden om te investeren in middenhuurwoningen.** Hiervoor bereiden we een wijziging in de Woningwet voor waarbij de sociale en commerciële activiteiten niet langer apart van elkaar vastgelegd hoeven te worden. Hierdoor kunnen corporaties goedkopere geborgde financiering aantrekken voor investeringen in middenhuur. Door deze maatregel ontstaat eveneens extra investeringscapaciteit voor sociale huurwoningen. Deze wetswijziging moet 1 juli 2028 ingaan.

c. **Bij de herijking van de Nationale Prestatieafspraken in het voorjaar van 2027 zullen ook corporaties het uiterste doen om bij te dragen aan voldoende investeringscapaciteit om alle ambities in te vullen.** Onderdeel van deze afspraken zijn:
   - *De inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH).* De IAH is een bestaand instrument dat al door een deel van de corporaties wordt toegepast. Het Coalitieakkoord voorziet in een verplichte toepassing van de IAH, zodat alle corporaties een meer passende huur gaan vragen aan huurders met een hoger inkomen. Daarbij hoort dat de hogere huurverhogingen buiten de huursom worden geplaatst, zodat ze bijdragen aan de investeringsruimte van corporaties. Bij de uitwerking wil het kabinet mogelijk maken dat corporaties maatwerk kunnen leveren met het oog op de leefbaarheid in bepaalde wijken.
   - *De vermogenstoets bij toewijzing van sociale huurwoningen.* Corporaties toetsen nu al op het inkomen van nieuwe huurders. De vermogenstoets is een nieuw instrument waarmee corporaties ook gaan kijken of het vermogen passend is voor een sociale huurwoning. Het kabinet vindt het rechtvaardig dat huishoudens met een aanzienlijk vermogen een hogere huurprijs betalen.
   - *Onderlinge solidariteit tussen corporaties.* Corporaties zijn al volop aan de slag met het realiseren van onderlinge solidariteit, waarmee corporaties met meer investeringscapaciteit bijdragen aan het realiseren van de opgave van corporaties met te weinig investeringscapaciteit. Daar waar concrete woningbouwprojecten dreigen stil te vallen zal de sector (binnen de regio) een oplossing zoeken zoals de afgelopen jaren ook is gedaan.
   - *Meer grip op stijgende onderhoudskosten.* Dankzij eerder onderzoek is er een verklaring voor een groot deel van de oorzaken van de fors gestegen onderhoudskosten voor corporaties. De resterende oorzaken van de stijging gaan het Rijk en de corporatiesector verder uitdiepen. Met het Kompas kennisprogramma verbetert de sector de kostenbeheersing en de uitvoering. Ook bouw- en onderhoudspartijen hebben een rol, daarom maakt de sector nieuwe afspraken met OnderhoudNL, Techniek NL en Bouwend Nederland.
   - *Verkoop van woningen.* Bij de herijking van de NPA wordt bezien hoe corporaties ook door het vergroten van de verkoop van woningen hun eigen investeringscapaciteit kunnen verhogen. Belangrijk daarbij is om te bezien onder welke voorwaarden verkoop van woningen een positieve bijdrage levert aan de financiële positie van corporaties, en ook aansluit bij hun volkshuisvestelijke opgave.

18 **Het kabinet neemt maatregelen in zowel het verhuurbeleid als fiscale beleid om het investeringsklimaat te verbeteren.** Dit pakket aan maatregelen zorgt voor een verbetering van het investeringsklimaat voor zowel particuliere als institutionele investeerders en voor zowel Nederlandse als buitenlandse investeerders. We:

a. **hebben de Wet betaalbare huur (Wbh) geoptimaliseerd en gaan deze zo snel mogelijk evalueren.** De Wet betaalbare huur wordt geoptimaliseerd en de nieuwbouwopslag wordt verlengd. De optimalisatie bestaat uit het aanpassen van het woningwaarderingsstelsel op drie punten, namelijk het introduceren van een WOZ-prijsopslag, het schrappen van minpunten voor het ontbreken van buitenruimte en een betere waardering voor kleine rijksmonumenten. Ook is de nieuwbouwopslag verlengd met 4 jaar en worden tijdelijke huurcontracten voor studenten mogelijk. De optimalisatie zal naar verwachting voor 1 januari 2027 in werking treden. Daarnaast wordt de Wbh voor 1 juli 2027 formeel geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie bepalen we of aanvullende maatregelen wenselijk zijn.

b. **perken de opkoopbescherming in.** In lijn met het coalitieakkoord perken we de opkoopbescherming in en maken die gerichter. De evaluatie, die de eerste helft van 2026 is uitgevoerd, stelt voor de inperking vorm te geven door het instrument op een aantal punten aan te scherpen: het introduceren van een maximale prijsgrens, het verplichten van onderbouwing op basis van leefbaarheid en sociale cohesie, en het verplichten van onderbouwing op wijk-/gebiedsniveau. Deze aanpassingen worden momenteel verder uitgewerkt en vergen een wijziging van de Huisvestingswet 2014, waarvan het reguliere wetgevingsproces dit najaar van start zal gaan.

c. **verkennen de invoering van tijdelijke huurcontracten.** Sinds 1 januari 2024 is door de Wet vaste huurcontracten een vast huurcontract de norm. Het doel van de wet is de onzekerheid van een tijdelijk contract voor huurders te voorkomen. Een vast huurcontract kan echter een belemmering vormen voor particuliere verhuurders. Zij ervaren een contract voor onbepaalde tijd, zonder einddatum, als een te hoge drempel om te gaan verhuren. Ook kan er spanning ontstaan in situaties waarin het huurrecht uitgaat van huurbescherming en vaste contracten, maar het omgevingsrecht het toegestane gebruik van een locatie heeft beperkt. Daarom is een bredere verkenning naar het stelsel van vaste en tijdelijke huurcontracten gestart. Doel van deze verkenning is om open en met realisme te verkennen waar het huidige stelsel dat volgt uit de Wet vaste huurcontracten mogelijk knelpunten oplevert en hoe deze kunnen worden opgelost.

d. **verlagen de overdrachtsbelasting voor investeerders in woningen van 8% naar 7% per 2027.** De tariefverlaging zorgt ervoor dat het investeringsklimaat van de Nederlandse woningmarkt aantrekkelijker wordt in internationaal perspectief. Dit helpt bij het aantrekken van buitenlandse investeerders. Deze investeerders zijn onmisbaar voor de grote woningbouwopgave.

e. **verbeteren het investeringsklimaat voor buitenlandse pensioenfondsen.** Dit doet het kabinet door de Belastingdienst de opdracht te geven om de voorwaarden voor buitenlandse pensioenfondsen te verduidelijken en moderniseren. Dit is nader uitgewerkt in het Beleidsbesluit subjectieve vrijstellingen Vpb (het beleidsbesluit van

25 november 2019, nr. 2019-187751, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 27 juli 2022, nr. 2022-8874). Met behulp van deze voorwaarden kan beoordeeld worden of ook buitenlandse pensioenfondsen recht hebben op de pensioenfondsvrijstelling. Dit zorgt voor meer duidelijkheid voor buitenlandse pensioenfondsen over de toepassing van de pensioenfondsvrijstelling. Naar verwachting heeft dit een positief effect op de investeringen in Nederlandse betaalbare huurwoningen. Het streven is dat het beleidsbesluit eind 2026 wordt gepubliceerd. Daarna is het direct van kracht.

f. **introduceren een objectsubsidie middenhuur voor private partijen.** Van 2029 tot en met 2033 wordt de realisatie van nieuwe middenhuurwoningen door private partijen ondersteund met een bijdrage ter verbetering van hun businesscase. Het middensegment staat onder druk, terwijl het een onmisbare schakel vormt voor de woningmarkt – een belangrijke aanvulling op zowel de sociale huursector als de koopmarkt. Met deze gerichte subsidie sturen we op een substantiële vergroting van het aantal middenhuurwoningen.

g. **verkennen met een aantal Nederlandse pensioenfondsen hoe we vanuit een gedeeld gevoel van urgentie nauwer kunnen samenwerken aan de realisatie van middenhuurwoningen.** Op 2 september heeft de minister van VRO, samen met een aantal Nederlandse pensioenfondsen, een gezamenlijke verklaring opgesteld om deze verkenning te concretiseren. Met de gezamenlijke verklaring benadrukken de pensioenfondsen hun bereidheid om investeringen te onderzoeken en hun ambitie om in de toekomst nauwer samen te werken aan de realisatie van middenhuurwoningen in Nederland.

h. **zijn in gesprek met gemeenten en marktpartijen over extra eisen die gemeenten stellen aan middenhuurwoningen.** Deze extra eisen, bijvoorbeeld op het gebied van oppervlakte, kunnen ertoe leiden dat de bouw van middenhuurwoningen financieel niet meer uitvoerbaar is. Dit is onwenselijk. De gesprekken moeten leiden tot afspraken die de balans tussen financiële haalbaarheid van middenhuur en de betaalbaarheid verbeteren.

Fase 3 - Vaststelling

Plan opharden

a Wegnemen van knelpunten in regelgeving en procedures

We moeten knelpunten in regelgeving en procedures wegnemen om het tempo te versnellen. In de praktijk loopt de woningbouw vertraging op door onder andere:

- de stapeling van regelgeving op nationaal, regionaal en lokaal niveau,
- de stapeling van beleidsdoelen,
- lange procedures en
- onduidelijkheid in de uitvoering.

Het kost bovendien extra geld, tijd en capaciteit. Vereenvoudiging is de sleutel tot versnelling. Maar vereenvoudigen gaat niet vanzelf: het vraagt extra inzet van alle departementen in de fysieke leefomgeving en van de medeoverheden. Achter elke regel schuilt immers een belang. Het Rijk werkt daarom aan een integrale en gezamenlijke vereenvoudigingsopgave voor de fysieke leefomgeving.[24] Deze opgave heeft, naast de uitwerking van de STOER actieagenda, een bredere reikwijdte dan de woningbouw en is gericht op het versnellen van maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Vereenvoudiging is daarbij het middel: door (beleids)regels waar mogelijk te schrappen, beter te benutten of te verduidelijken, en door als dat nodig is aanvullende (landelijke of Europese) regelgeving te ontwikkelen. Dit sluit aan bij de ambitie van een Slagvaardige Overheid. Het doel is om juridische procedures en vergunningverlening duidelijker, eenvoudiger, sneller en doelmatiger te maken voor ondernemers, burgers, medeoverheden en uitvoeringsorganisaties. Dit vraagt om een breed gedragen interdepartementale aanpak, in nauwe samenwerking met medeoverheden, corporaties en de markt. Binnen deze bredere opgave vormt de woningbouw een belangrijke prioriteit. We nemen de opbrengsten uit de aanpak fysieke leefomgeving mee in de jaarlijkse Vereenvoudigingswet, die sneller verloopt dan reguliere wetgeving. De Tweede Kamer wordt hierover in het najaar van 2026 geïnformeerd.

Modernisering Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en tegengaan van bovenwettelijke eisen zijn nodig om de haalbaarheid en het tempo van projecten te vergroten. Met het Bbl is in Nederland sprake van landelijke uniforme regels voor veilige, gezonde, bruikbare en duurzame bouwwerken. Het betreft zowel regels voor nieuwbouw, bestaande bouw als voor verbouw. Modernisering helpt bouwers en ontwikkelaars om sneller te bouwen. Net als het voorkomen dat de Bbl gemeentelijke wensen aan gebouwen doorkruist. De Wet regie en het Bbl stellen kaders voor de betaalbaarheid en de kwaliteit van gebouwen. De sturing via financiële regelingen is nu nog onvoldoende samenhangend.

ACTIES:

19 **Het kabinet streeft ernaar om het ontwerp- en vergunningentraject te verkorten van 8 naar 4 jaar, mede door digitalisering.** Dit in het kader van de versnellings- en vereenvoudigingsopgave. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de mogelijkheden van Digital Twins en datagedreven samenwerking. Ook zetten we in op meer en verbetering van gegevensdeling en inzichtelijkheid over het gegevensgebruik. Hiervoor is één landelijke digitale planketen nodig. Ook verkennen we versnelling in de vergunningverlening die de beleidsdomeinen overstijgt, zoals economie en mobiliteit. Hiervoor is de casuïstiek van Rotterdam een mooi voorbeeld. Zowel voor de haven als voor de stad beschikt de gemeente over een solide basis om op verder te werken.

20 **Het kabinet komt met een werkwijze waardoor de voorfase van gebiedsontwikkeling aanmerkelijk kan**

24 Kamerbrief Vereenvoudigingsaanpak fysieke Leefomgeving en Volkshuisvestiging.

worden verkort. Eén van de belangrijkste oorzaken van de vertraging in de woningbouwontwikkeling is de lange duur van de 'voorfase' van gebiedsontwikkeling. Deze fase duurt gemiddeld zeven tot acht jaar, vaak nog langer. Om te versnellen en daadwerkelijk 100.000 woningen per jaar te realiseren is, het nodig om de doorlooptijd van de voorfase te verkorten. Eind 2026 zal het Rijk op basis van advies, en in samenwerking met medeoverheden en andere betrokken partijen, een werkwijze voorleggen die handvatten biedt op het vlak van uniformeren, standaardiseren, mijlpalen en disciplineren. Dit laatste ook om de enorme variatie in de aanpak van de voorfase bij gebiedsontwikkeling te verminderen. Het wordt een werkwijze die breed toepasbaar is, geschikt voor kleine en grote gebiedsontwikkelingen. De werkwijze kan worden toegepast door elke gemeente en elk projectteam in Nederland, ook als het Rijk niet betrokken is.

21 **Het kabinet werkt verder aan de vereenvoudigingsopgave, om procedures te versnellen.** De Vereenvoudigingopgave van het Rijk wordt concreet door de uitvoering van de Actieagenda STOER, de modernisering van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), versterking en prioritering van toezicht en handhaving, en de versnelling van de voorfase van woningbouwprojecten. Daarnaast loopt de implementatie van de Omgevingswet verder, met de daarbij horende implementatieondersteuning, monitoring en aanpakken van knelpunten. Onderdeel daarvan is de communicatie over het gebruik maken van de mogelijkheden in de Omgevingswet, bijvoorbeeld de mogelijkheid om activiteiten in het omgevingsplan vergunningvrij te maken. De gemeente Vught heeft hier bijvoorbeeld ervaringen mee opgedaan. Meer concreet bekijken we wat nodig is om overschrijding van de termijn van vergunningverlening tegen te gaan. En er wordt gewerkt aan de coördinatie van een integrale inzet voor aanpassing van Europese wetgeving die raakt aan huisvesting.
Voor volgende tranches van de Vereenvoudigingswet komt de regelgeving over servicekosten voor huurders in één wet. Ook wordt met stakeholders verkend hoe de taakuitvoering van omgevingsdiensten eenduidiger en vereenvoudigd kan worden.

Tot slot zetten we in op het beter en slimmer toepassen van de Omgevingswet. Zo kan de experimenteerbepaling van de Omgevingswet worden ingezet bij de ontwikkeling van concrete locaties of gebiedsontwikkelingen waar tegen knellende regelgeving wordt aangelopen. Vereenvoudiging, het beter en slimmer doen, moet bijdragen aan het versnellen van de besluitvorming. De Tweede Kamer wordt over de voortgang op de acties binnen de vereenvoudigingsopgave eind 2026 geïnformeerd.

22 **Het kabinet, provincies en gemeenten werken samen aan een interbestuurlijke aanpak 'standaardisatie, opschaling en modernisering van de bouwregelgeving' zodat woningen sneller, efficiënter en betaalbaarder worden gerealiseerd.** De opgave om voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen te realiseren, vraagt om een gezamenlijke aanpak van het Rijk, provincies, gemeenten en marktpartijen. Het kabinet werkt daarom, samen met de VNG en het IPO, aan een interbestuurlijke aanpak 'standaardisatie, opschaling en modernisering van de bouwregelgeving'. De aanpak bestaat uit drie sporen:

- *Spoor 1: Standaardisatie van eisen* (zie ook paragraaf 3a)
  Een woning die voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moet overal in Nederland kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt standaardisatie en industrialisatie in de woningbouw mogelijk. Bovenwettelijke technische eisen kunnen de gewenste opschaling belemmeren en moeten worden voorkomen. Om helderheid te scheppen, worden factfinding en monitoring uitgevoerd. Zo krijgen we een feitelijk beeld van de mate waarin dwingende bovenwettelijke eisen worden gesteld. Daarnaast stellen we een verduidelijkende handreiking op.
- *Spoor 2: Opschaling en innovatie*
  Het ministerie van VRO, gemeenten en provincies werken gezamenlijk aan het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP). Het doel is om een balans te vinden tussen creativiteit vanuit de markt en toekomstbestendigheid. Deze partijen zoeken naar manieren om succesvolle werkwijzen en standaarden landelijk toe te passen.
- *Spoor 3: Modernisering bouwregelgeving*
  De modernisering van de landelijke bouwregelgeving, zoals aangekondigd in de Beleidsagenda bevat een modernisering gericht op duurzaamheid, brandveiligheid en vereenvoudiging in de nieuwbouw. Ook staat er een ijking van de grondslagen en uitgangspunten in, waarbij de huidige situatie wordt geijkt en vervolgens op strategisch-beleidsmatig niveau wordt bepaald hoe de bouwregelgeving toekomstbestendig ingericht moet worden.

De interbestuurlijke aanpak wordt eind 2026 voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg VRO.

23 **Het kabinet levert gemeenten, bouwers en ontwikkelaars een praktisch handboek op voor anterieure overeenkomsten. Dit moet bijdragen aan meer uniformiteit in de afspraken.** Het streven is om begin 2027 een handboek op te leveren voor anterieure overeenkomsten. Met meer uniformiteit kan meer helderheid worden gegeven aan de markt en versnellen we de totstandkoming van overeenkomsten. Het handboek zal het proces van kostenverhaal via anterieure overeenkomsten door gemeenten ondersteunen, de voorspelbaarheid van het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten vergroten en zo zorgen dat afspraken sneller gemaakt worden.

24 **Het kabinet en gemeenten verkennen de ruimte voor langjarige gebiedsontwikkelingen in de BBV-regels, om te kijken of de huidige regels nog passend zijn.** De Commissie BBV gaat in gesprek met afvaardigingen van de 21 grootschalige woningbouwgebieden, de G4+E en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Vereniging van Grondbedrijven. Samen bekijken zij of de huidige BBV-regels en de uitleg en toepassing ervan volgens de notitie Grondbeleid nog passend zijn. Doel is te verkennen of er spanningen liggen binnen het BBV of andere regelgeving en vergunningverlening. En waar ze gelegen zijn binnen het BBV of aanpassingen of nadere afspraken mogelijk zijn die recht doen aan de principes van prudent financieel beheer en democratische controle, maar ook voldoende ruimte bieden

voor een realistische financiële beoordeling van langjarige gebiedsontwikkelingen.

b Industrialisatie, digitalisering, innovatie en standaardisering

De woningbouwopgave is groot en ook complex door de hoeveelheid betrokken partijen en de verwevenheid met andere grote opgaven zoals mobiliteit en infrastructuur, economie, energie, klimaat(adaptie), water en bodem, stikstof, natuur, leefbaarheid en gezondheid. Daarbij staat de uitvoeringskracht onder druk en vraagt de implementatie van wetgeving vanuit de EU om ons goed voor te bereiden. Dit alles vraagt om een nieuwe manier van samenwerken waarin overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties gezamenlijk optrekken.

Industrialisatie, digitalisering, standaardisering en innovatie zijn noodzakelijke sleutels om de uitvoeringskracht te vergroten en de complexiteit hanteerbaar te maken.
Industrialisatie verhoogt de productiviteit met minder menskracht, digitalisering zorgt voor transparantie en efficiëntie, standaardisering verkort procedures en vermindert faalkosten, en innovatie biedt oplossingen voor belemmeringen zoals netcongestie en problemen met water en bodem. Het verhogen van de productiviteit in de bouwsector door standaardisatie en industrialisatie is ook een belangrijke kans voor de overgang naar een innovatieve en circulaire economie. Daarmee zorgen deze veranderingen dat we sneller en duurzamer ons doel bereiken: complete wijken, die gezond, leefbaar, veilig en bereikbaar zijn.
Door standaard bouwen en hoogwaardig hergebruik van bestaande bouwmaterialen, kan de benodigde bouwproductie sneller gerealiseerd worden met minder primaire grondstoffen. Op deze manier bouwen draagt bij aan een grotere leveringszekerheid van materialen. Deze veranderingen dragen bij aan het sneller en duurzamer realiseren van de integrale opgave: complete wijken, die gezond, leefbaar, veilig en bereikbaar zijn.

Via het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw en de Samenwerkingsagenda Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling werkt het Rijk samen met medeoverheden, marktpartijen, kennisinstellingen en maatschappelijke partners. Het streven is dat 50% van de nieuwbouwwoningen industrieel gebouwd wordt vanaf 2030. We willen snellere realisatie, hoogwaardige kwaliteit, lagere emissies, minder afval en meer circulair, lagere bouwkosten en beter betaalbare woningen. Innovatie ondersteunt ook de realisatie van de andere opgaven in het actieplan. We dragen samen zorg voor een bruikbare, kwalitatief hoogwaardige en eenduidige basis die bestaat uit gegevens, infrastructuur voor uitwisseling van de gegevens, afspraken, instrumenten en werkwijzen. Wat werkt en een bewezen meerwaarde heeft, implementeren we landelijk. Zo zorgen we gezamenlijk voor investeringszekerheid voor de sector.

ACTIES:

25 **Het kabinet en de markt, medeoverheden, maatschappelijke partners en andere ministeries stellen samen voor de zomer van 2027 een routekaart op voor digitalisering, met kosten en baten en benodigde randvoorwaarden.** Met de routekaart bundelen we de vraag (woningbouw, onderwijs, defensie, opvang) voor een voorspelbare markt, een samenhangend pakket aan randvoorwaarden (zoals ruimtelijke kwaliteitskaders) en een digitale basis voor gebiedsontwikkeling en woningbouw. Opdrachtgevende organisaties nemen deze basis op in hun uitvragen, als onderdeel van verantwoordelijk opdrachtgeverschap. Het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP) – met €90 miljoen tot 2030, aangevuld met middelen in de periode tot 2035 vanuit de €7 miljard – koppelen we aan de productiviteitsagenda van het Bouwberaad en de talentstrategie van OCW.

26 **Het kabinet versnelt industrialisatie, circulair bouwen, digitalisering, innovatie, standaardisering en vraagbundeling door minimaal 50% industrieel bouwen te verankeren in de Woondeals, Nationale Prestatieafspraken en Grootschalige woningbouwlocaties.** Samen met de markt, medeoverheden en maatschappelijke partners wordt in de herijking van bestaande en nieuwe afspraken ingezet op industrieel bouwen, met als ambitie om vanaf 2030 per jaar 50% van de woningen industrieel te bouwen.

27 **Het kabinet is van plan het Besluit bouwwerken leefomgeving aan te passen. Voor industriële woningconcepten met een volledige typegoedkeuring wordt de vergunning- of bouwmeldingsplicht voor de technische bouwactiviteit vervangen door een passende informatieplicht.** Het ministerie van BZK werkt dit voornemen samen met VNG, IPO en betrokken partijen uit. Daarbij worden de begrippen volledige typegoedkeuring, certificatie en woningen afgebakend en worden de voorwaarden uitgewerkt voor het toepassingsbereik, de kwaliteitsborging, de informatiepositie van het bevoegd gezag, toezicht, handhaving, locatiegebonden aspecten en de aanpak van afwijkingen en seriefouten. Een uitvoeringstoets en het reguliere regelgevingsproces bepalen de definitieve vormgeving en wanneer de aanpassing in kan gaan, waarbij het kabinet streeft naar medio 2028.

c Verbeteren randvoorwaarden: Netcongestie en stikstof

Netcongestie is één van de grootste knelpunten voor de woningbouw op dit moment. Het Rijk werkt samen met alle betrokken partijen aan het oplossen van netcongestie en het minimaliseren van de gevolgen daarvan voor burgers en bedrijven. De aanpak is gericht op het sneller uitbreiden van het stroomnet, scherper inzicht in de actuele en toekomstige belasting van de netten en het beter benutten van de huidige capaciteit. Deze sporen maken het mogelijk dat meer burgers en bedrijven aangesloten kunnen worden op het stroomnet of meer stroom kunnen gebruiken. Dit alles komt samen in het landelijk actieprogramma netcongestie.
In het plan staan oplossingen zoals regelbare invoeding op de juiste plek in het net, bijvoorbeeld gasgeneratoren of batterijen, en het verhogen van de risicobereidheid. Op dit moment is er voor heel veel woningbouwprojecten nog zekerheid van een gewone ‘firm’ aansluiting.

Jessica (37) en Armando (36)

JESSICA EN ARMANDO ZOCHTEN LANG NAAR EEN INSTAPKLARE GEZINSWONING, MAAR KOCHTEN UITEINDELIJK EEN KLUSHUIS.

“Anderhalf jaar geleden gingen we op zoek naar een huis. We zijn 37 en 36, kennen elkaar nu drie jaar en hebben een kinderwens. Jessica woonde eerst in Arnhem en verhuisde voor de liefde naar Leiden, maar nu willen we samen wat kopen. Al snel voelden we de urgentie: huizen worden elk jaar duurder en sparen schiet dan eigenlijk niet op. We wilden zo snel mogelijk instappen.

In het begin probeerden we het zelf, daarna schakelden we een aankoopmakelaar in. Dat was niet zo’n succes. Ook het vinden van goed hypotheekadvies was lastig. We hebben met meerdere adviseurs gesproken voordat iemand echt goed naar onze situatie keek. We werken allebei in loondienst, maar Armando werkt daarnaast als zzp’er. Ook een studieschuld speelde mee. Dat maakte alles ingewikkelder dan standaardgevallen.

Uiteindelijk hebben we veel zelf uitgezocht. We breidden ons zoekgebied uit en richtten ons op een klushuis, omdat instapklare eengezinswoningen vaak ver boven de vraagprijs werden verkocht. We maakten zelf een berekening en deden een bod, zonder de aankoopmakelaar. Tot onze verrassing werd dat geaccepteerd.

Wat ons het meest verbaasd heeft, is hoeveel onduidelijkheid er is. Je biedt vaak zonder te weten wat een woning werkelijk waard is. Mensen met kennis hebben daardoor een voorsprong. Meer transparantie en specialistisch advies had ons enorm geholpen.”

De stikstofproblematiek zorgt voor grote beperkingen op de woningbouwontwikkeling. Om jaarlijks 100.000 woningen te kunnen realiseren, zijn geborgde generieke en gebiedsgerichte stikstofreductie- en natuurherstelmaatregelen nodig, Zo kan de natuur herstellen en hoeft stikstof minder een belemmering te vormen voor de woningbouw en de bijbehorende infrastructuur. De Taskforce Landbouw, Natuur en Stikstof (TF LNS) zet in op een geborgde samenhangende generieke en gebiedsgerichte aanpak om vergunningverlening stapsgewijs los te trekken. Dit zijn zowel generieke maatregelen als een gebiedsgerichte aanpak. Daarmee kan ook de woningbouw weer op gang komen. De provincie is op dit dossier veelal bevoegd gezag. Rekening houdend met de uitkomsten van de TF LNS moeten we samen met de medeoverheden tot een benadering komen waarbij we vergunningen kunnen verlenen en de natuur zich herstelt. Het Rijk kan hierbij ondersteuning bieden aan betrokken overheden.

Toekomstbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van gebiedsontwikkeling vraagt om aandacht voor thema’s als klimaatadaptatie, natuur en gezondheid. Door deze thema’s goed mee te nemen voorkomen we de problemen van de toekomst. Dit draagt dus bij aan veerkrachtige gebieden en gemeenschappen en is daarmee een belangrijke randvoorwaarde voor gebiedsontwikkeling. Dit gaat bijvoorbeeld om voldoende groen, beschikbaarheid van drinkwater, omgaan met water en bodem, spuitzonering en verbetering van de luchtkwaliteit en slimmer

en hoogwaardiger gebruik van grondstoffen. Daarbij is er nog veel onzekerheid over de precieze impact voor de verschillende woningbouwlocaties, aangezien een deel van de opgave in de bestaande stad terecht komt en een deel bij nieuwbouwlocaties. Dit geldt bijvoorbeeld voor de natuurherstelverordening (exacte kwantitatieve impact nu nog onvoldoende bekend) en de aangescherpte norm vanaf 2030 voor luchtkwaliteit. In potentie kunnen de kosten voor gebiedsontwikkeling toenemen als we niet goed anticiperen op deze randvoorwaarden.

ACTIES:

Aanpak netcongestie:

28 **Het kabinet, projectontwikkelaars, bouwers en netbeheerders willen dat nieuwbouwprojecten door kunnen gaan, óók in gebieden met netcongestie. Daarom werken zij aan afspraken over congestieneutraal aansluiten van nieuwbouwprojecten door bijvoorbeeld te werken met een gebiedsbudget en afspraken over inzet van regelbare installaties. Onderdeel van deze proposities zijn inzicht in de meerkosten en een verkenning naar de verdeling van de kosten bij de projecten door deze partners.** Deze maatregel is specifiek gericht op nieuwbouwprojecten die door het uitblijven van een aansluiting te maken krijgen met vertraging of afstel. Bij de grootschalige woningbouwlocaties verkennen we breder welke maatregelen helpend en nodig zijn om deze projecten netbewust te realiseren. Ook kan er in de uitvoeringsconvenanten per gebied worden opgenomen hoe deze vorm krijgen. Dit hangt af van de lokale situatie op het net, de aard van het project en zal gebeuren in samenwerking met betrokken gemeenten.

29 **Het kabinet werkt aan landelijke eisen voor netbewuste nieuwbouw, zodat de elektriciteitsvraag van de woning zo laag mogelijk is en huishoudens het net zo slim mogelijk gebruiken.** Daarmee kunnen deze woningen tegen minder netbelasting worden ingepast door de netbeheerders, waarmee er meer ruimte overblijft voor andere aanvragen, waaronder woningen. Het voornemen is dat deze regels per 1 januari 2028 in werking treden.

30 **Het kabinet heeft een crisiswetgevingsprogramma aangekondigd om netcongestie te verlichten.** In het wetgevingsprogramma Stroomlijnen energieprojecten staan maatregelen om procedures en wetten te verbeteren en te versnellen, grondbeleid effectiever in te zetten, ruimte voor energie-infrastructuurprojecten vrij te maken en het bestaande net beter te benutten. Met deze maatregelen wordt er gezorgd dat het elektriciteitsnet sneller gebouwd en beter benut kan worden. De Staatssecretaris van Klimaat en Groene Groei heeft 11 september 2026 een brief naar de Tweede Kamer gestuurd met de stand van zaken.[25]

31 **Het kabinet werkt aan de opschaling van de maatregelen uit de crisisaanpak voor de regio Flevopolder-Gelderland-Utrecht naar andere gebieden om de netcongestie op te lossen.** Dit gaat bijvoorbeeld over sneller bouwen van energie-infrastructuur of het toevoegen van regelbaar vermogen in een gebied. Daarmee kunnen aansluitingen van woningen en bedrijven met maatschappelijke prioriteit zoveel mogelijk doorgaan, terwijl de netveiligheid geborgd blijft. Ook worden planningen voor woningbouw en netcongestie gebiedsgericht naast elkaar gelegd. Hiermee willen we voorkomen dat medeoverheden en netbeheerders vastlopen bij het ontwikkelen van essentiële elektriciteitsinfrastructuur (bijvoorbeeld nieuw onderstation).

Op overige randvoorwaarden:

32 **De Taskforce Landbouw, Natuur en Stikstof heeft een samenhangend pakket met maatregelen vastgesteld om de instandhouding van natuurgebieden te verbeteren en vergunningverlening op landelijk niveau (voor o.a. woningbouw) te vergemakkelijken.** Het ministerie van LVVN coördineert de uitwerking van dit samenhangende maatregelenpakket. Met het pakket werken we aan een gebiedsgerichte aanpak en een juridisch houdbare verhoogde rekenkundige ondergrens die in AERIUS-Calculator kan worden ingevoerd. Zo moet de vergunningverlening vergemakkelijkt worden. Het kabinet voert daarbij zo snel mogelijk, uiterlijk in het vierde kwartaal van 2027, een juridisch houdbare rekenkundige ondergrens in. Dit kan alleen met een voldoende en geborgd pakket met aanvullende specifieke beheersmaatregelen. Het komende jaar werkt het kabinet, samen met provincies, deze aanvullende beheersmaatregelen verder uit. Hierdoor zal de stikstofproblematiek voor de woningbouw op termijn afnemen, waardoor er gemakkelijker en met minder extra kosten kan worden gebouwd.

33 **Het kabinet, gemeenten en provincies werken samen om knelpunten van andere woningbouwvoorwaarden in beeld te brengen en waar nodig tot concrete stappen en doorbraken te komen.**
Dit gaat o.a. om het verbeteren van luchtkwaliteit, een robuust drinkwatersysteem en de impact van Europese verordeningen zoals de Natuurherstelverordening en de Kaderrichtlijn Water:

a. **Zo bereidt het kabinet samen met gemeenten en provincies maatregelen voor om de luchtkwaliteit te verbeteren.** Deze zijn in het bijzonder gericht op verkeer. Daarbij kijken we expliciet naar locaties met woningbouwprojecten die risico lopen als gevolg van recent aangescherpte grenswaarden voor luchtkwaliteit. Eind 2027 is er meer duidelijkheid over welke maatregelen getroffen moeten worden. Zo beperken we de risico's voor ten minste 47.000 woningen.
b. **Daarnaast werkt het kabinet met onder andere provincies en drinkwaterbedrijven samen om tot een robuuste drinkwatervoorziening te komen, passend bij de toename aan woningen.** Uitbreiding van de productiecapaciteit en het besparen van drinkwater gaan hand in hand. Dit wordt vorm gegeven via het Actieprogramma Beschikbaarheid Drinkwaterbronnen en het Nationaal Plan van Aanpak Drinkwaterbesparing.

25 Kamerbrief over crisiswetgeving netcongestie van de staatssecretaris van Klimaat en Groene Groei (2026).

c. **Waar de huidige inzet op andere randvoorwaarden (zoals NHV of KRW) ontoereikend blijkt te zijn, zal gezamenlijk tussen de departementen, medeoverheden en de Woonalliantie aan doorbraken worden gewerkt.** Daarbij maken zij ook concreet wat (financieel) binnen de gebiedsontwikkeling kan worden opgelost en wat hoort bij een bredere aanpak voor verbetering van natuur, milieu en gezondheid. De inzichten uit de Samenwerkingsagenda Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling (SA TBGO) worden hierbij gebruikt.

34 **Het kabinet, provincies en gemeenten zetten in op een samenwerkingsagenda als onderdeel van de Woondeals waarmee overheden gezamenlijk concrete knelpunten op locaties aanpakken.** In deze samenwerkingsagenda werken rijk, provincie en gemeenten samen op de randvoorwaarden als onderdeel van de nieuwe Woondeals. Deze partijen brengen ieders opgave in de woningbouwvoorwaarden zo specifiek mogelijk in kaart, en zoeken samen een oplossing. Dit gaat over de gebiedsgerichte knelpunten waaronder netcongestie, stikstof en luchtkwaliteit. Naast generieke landelijke oplossingen werken overheden samen aan concrete oplossingen op locaties om de woningbouw te versnellen.

Fase 4 - Realisatie

Start bouw en oplevering

a Versterken aanpak nationaal grootschalige woningbouwlocaties

We continueren en versterken de aanpak nationaal grootschalige woningbouwlocaties (NGW) om meer woningen in levendige wijken te kunnen bouwen. Het grootschalige karakter van deze gebieden biedt ruimte om te experimenteren met nieuwe, innovatieve oplossingen voor bijvoorbeeld netcongestie, industrieel bouwen of kortere procedures. Maar ook om naast snelle woningbouw te zorgen dat de nieuwe wijken toekomst- en klimaatbestendig, gezond, bereikbaar en sociaal sterk worden. Daarvoor is interdepartementale samenwerking nodig. Maar ook moeten er keuzes worden gemaakt, in de manier waarop ruimte wordt gebruikt (niet alles kan overal tegelijk) en in de oplossingen die worden gekozen. In de gebieden nemen we complexiteit weg en komen we in goed onderling overleg – op basis van wat elk gebied nodig heeft- tot innovatieve en vernieuwende interventies en versnelling.

Deze aanpak ontwikkelen we in nauwe samenspraak met de huidige en toekomstige NGW-gebieden en de bij de taskforce betrokken departementen. We leggen wederkerige afspraken vast in uitvoeringsconvenanten. Daarin spreken we wederzijds commitment van de betrokken departementen uit, net als het vertrouwen tussen het Rijk, gemeenten en alle betrokken gebiedspartners (privaat en publiek). Ook leggen we afspraken vast en monitoren we de voortgang.

ACTIES:

35 **Het kabinet coördineert het proces om de komende periode vanuit het Rijk met gebiedspartners (privaat en publiek) gebiedsgericht toe te werken naar een uitvoeringsconvenant per NGW-gebied of locatie, om integrale, concrete en wederkerige afspraken over de woningbouwopgave per NGW-gebied vast te leggen.** Deze convenanten dragen bij aan het bouwen van complete en leefbare wijken door als Rijk samen met gemeenten en andere gebiedspartners (publiek en privaat) integrale, concrete en wederkerige afspraken te maken over de gebiedsontwikkeling. Dit draagt bij aan commitment van en duidelijkheid voor alle betrokken partijen. Rond de zomer van 2027 worden uitvoeringsconvenanten vastgesteld. In het convenant worden drie typen afspraken opgenomen:

- *Herbevestigen:* het herbevestigen van de bestaande afspraken over wonen en mobiliteit (van woningaantallen alleen naar complete wijken): dit betekent dat de lopende afspraken via bestaande regelingen conform de reeds vastgestelde lijn worden uitgevoerd en gemonitord.
- *Verbreden:* afspraken die integrale gebiedsontwikkeling mogelijk maken, zoals over voorzieningen, ruimte voor werk, duurzame mobiliteit, energie, klimaat, biodiversiteit en innovatieve bouw. Het kan ook gaan om ontwikkelingen en investeringen die op middellange/langere termijn te realiseren zijn.
- *Versnellen:* gezamenlijke inspanningen van Rijk, regio en markt om de uitvoering te versnellen, waaronder generieke maatregelen (wet- en regelgeving, investeringsbeleid) en gebiedsspecifieke inzet zoals inzet van grondinstrumenten, experimenteerruimte, ontwerpkracht, gebundelde budgetten, versterkte samenwerking met marktpartijen en corporaties met wederkerige afspraken rond prioritaire inzet van mens- en uitvoeringskracht en middelen vanuit alle overheden van de Nationaal Grootschalige Woningbouw-locaties.

Ada (76) en Robby (77)

ROBBY EN ADA VONDEN HET DROOMHUIS VOOR HUN OUDE DAG VIA DE WONINGCORPORATIE

“Toen de woningcorporatie ons wees op een nieuw wooncomplex, hoefden we niet lang na te denken. We woonden al 48 jaar in dezelfde eengezinswoning en de wens om gelijkvloers te wonen was er al langer. We wilden wel in het centrum van Pijnacker blijven. Op onze leeftijd is het fijn als je lopend boodschappen kunt doen en dichtbij familie en voorzieningen woont.

De woning kregen we via een regeling van de woningcorporatie aangeboden. Wel moesten we langer wachten dan gedacht. Door problemen met de stroomaansluiting konden we pas maanden later verhuizen. Gelukkig was dat voor huurders zoals wij makkelijker op te vangen dan voor kopers.

We wonen hier nu met veel plezier. Er zijn gezamenlijke activiteiten, de winkels zijn dichtbij en we kennen steeds meer mensen in het gebouw. Wat volgens ons beter kan, is de begeleiding van ouderen bij een verhuizing. Veel mensen zien er enorm tegenop, al helemaal als ze boven de 80 zijn. Dan is verhuizen een hele grote verandering. Met net wat meer hulp zouden meer senioren de stap durven zetten naar een woning die beter past bij hun leven.”

Principes Uitvoeringsconvenanten
Het voorstel is om de komende maanden gezamenlijk (Rijk – regio) en gebiedsgericht toe te werken naar een uitvoeringsconvenant per NGW-gebied of locatie. Het uitvoeringsconvenant is het instrument waarmee het Rijk, gemeenten en andere gebiedspartners concrete, wederkerige afspraken vastleggen om de woningbouw-opgave in een NGW-gebied daadwerkelijk te realiseren. Het convenant vertaalt de ambities en afspraken uit dit actieplan naar concrete inzet, fasering, verantwoorde-lijkheden en acties op gebiedsniveau. Het hanteert de volgende principes:

1. **Wederkerig**: alle partijen - gemeenten, gebieds-partners en het Rijk – leveren aantoonbare inzet om afspraken te realiseren.
2. **Gebiedsgericht maatwerk:** elk gebied vraagt om een specifieke aanpak, passend bij de lokale knelpunten en opgaven.
3. **Domeinoverstijgend:** niet alleen het fysieke domein, ook het sociale domein.
4. **Efficiënt & doelgericht:** versnellen waar dat kan, ingrijpen waar dat nodig is.
5. **Adaptief:** indien nodig bijsturen.
6. **Toekomstgericht:** afspraken dragen bij aan leefbare wijken, ook in de toekomst.

36 **Het kabinet neemt gerichte maatregelen om woningbouw op regionaal grootschalige locaties te versnellen.** Op regionaal grootschalige woningbouwlocaties wordt circa 30% van de woningbouwopgave tot en met 2035 gebouwd. Deze locaties zijn van regionale betekenis gezien hun omvang. Om woningbouw op deze locaties te versnellen, neemt BZK/VRO onderstaande maatregelen:

- Regionaal grootschalige woningbouwlocaties krijgen een plek in de geactualiseerde Woondeals, om bestuurlijk commitment te borgen.

- Daarnaast krijgen de locaties een bonuspunt in de beoordeling van eventuele toekomstige aanvragen van de Woningbouwimpuls.
- In het programma Uitvoeringskracht wordt prioritair voor ondersteuning op regionaal grootschalige locaties geld beschikbaar gesteld.

Overkoepelend: door alle fasen heen

a Samenwerking van publieke, private en maatschappelijke partijen en lokale versnelling

Bij gebiedsontwikkelingen werken overheden en marktpartijen samen. Gebiedsontwikkeling is geen optelsom van individuele projecten, maar een gezamenlijke investering in de toekomst van Nederland. Door samenwerking tussen publieke, private en maatschappelijke organisaties versnellen we de woningbouw. De effectiviteit van maatregelen (zoals de Woningbouwimpuls, regeling grondverwerving voor woningbouw, Gebiedsbudget en realisatiestimulans) neemt toe wanneer we ook de organisatorische capaciteit vanuit het Rijk, gemeenten, ontwikkelaars en corporaties bundelen.

Voldoende nieuwe woonplekken komen er alleen in partnerschap met provincies, de gemeenten, corporaties en marktpartijen. Dat vraagt om robuuste en vitale werkorganisaties voor gebiedsontwikkeling op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Organisaties die zowel regie kunnen voeren als de uitvoering goed ter hand kunnen nemen. De afgelopen jaren zijn er bij de overheden versneld stappen gezet om deze organisaties te versterken. Het gaat zowel om samenwerking tussen overheden onderling als met de markt en corporaties. Op landelijk niveau werken overheden en private partijen samen in de Woonalliantie. Daarin bespreken zij de voortgang van de woningbouwopgave en maken onder andere afspraken over de benodigde versnelling.

Versnellen vraagt om helderheid over de opgave, gerichte interventies op woningbouwlocaties en structurele uitvoeringskracht. In elke gemeente moet duidelijk worden wat de woningbouwopgave is en elke gemeente zorgt dat er voldoende (snel) te ontwikkelen locaties zijn. Op tal van locaties komen woningbouwprojecten nu stil te liggen door bestuurlijke impasses, grondkwesties of capaciteitstekorten bij gemeenten. Gerichte interventies zijn nodig om belemmeringen weg te nemen, door lokale partijen en waar nodig door provincie of Rijk. Soms gaat het om een specifieke oplossing, maar vaak is er een combinatie van maatregelen nodig, zoals extra ondersteuning en expertise, inzet van financiële middelen of bestuurlijke interventies.

Elke regio telt. In sommige regio's is de woningbouwopgave complex en meer kwalitatief van aard, dus gericht op verbetering van de leefomgeving. Dan is er sprake van herstructurering, transformatie, sloop-nieuwbouw en bijbouwen in kleinere aantallen. Dat heeft veel impact om de omgeving en de kansen binnen deze regio's. We werken aan passend rijksbeleid voor de vitaliteit van regio's met aandacht voor regionale verschillen.

ACTIES:

37 **Het kabinet, provincies en gemeenten leggen samen de woningbouwprogrammering vast voor de periode 2027 – 2036 in geactualiseerde woondeals, om de opgave in elke regio en gemeente duidelijk te maken.** Met deze afspraken is er voor de komende 10 jaar duidelijkheid over de woningbouwopgave. We maken samen afspraken over het aantal te bouwen woningen en de betaalbaarheid van de woningen. Maar ook over voldoende bouwen voor verschillende doelgroepen, zoals ouderen en studenten, en hoe om te gaan met de benodigde woningbouwvoorwaarden. De afspraken komen in een geactualiseerde woondeal te staan. Gemeenten nemen vervolgens conform die bestuurlijke afspraken de woningbouwopgave op in het Volkshuisvestingsprogramma. Integraal onderdeel van de actualisatie zijn ook samenwerkingsagenda's op randvoorwaarden als stikstof, drinkwater, netcongestie, ambtelijke capaciteit en specifieke volkshuisvestelijke taken.

38 **Het kabinet stimuleert de toepassing van Parallel Plannen, om planprocessen te verkorten (gemiddeld van 6 naar 2 jaar) zonder wetten te wijzigen.**
De grootste impact ontstaat in de planvormingsfase. In deze fase worden veel stappen na elkaar uitgevoerd. Door vanaf het begin alle betrokken partijen in korte, voorspelbare afstemmingscycli te laten samenwerken, met duidelijke bestuurlijke prioriteiten en vrijgemaakte capaciteit, kunnen we knelpunten eerder oplossen en vertraging voorkomen. Het Rijk ondersteunt deze werkwijze via het programma uitvoeringskracht. We leiden ongeveer 30 onafhankelijke procesbegeleiders op, geven financiële ondersteuning aan inspiratiesessies en planscans, en maken de principes van Parallel Plannen breed bekend. Daarnaast zet het Rijk gericht in op toepassing van Parallel Plannen bij kansrijke (subsidie) projecten. Het Nationaal Expertisecentrum Woningbouw speelt een centrale rol door structurele kennisdeling en ondersteuning van opleidingen. Ook stimuleren we provincies om procesbegeleiders Parallel Plannen op te nemen in regionale capaciteitspools. Door ervaring op te doen in de praktijk ontwikkelen we de methodiek continu verder. Zo kan de versnelling in steeds meer projecten daadwerkelijk plaatsvinden.

39 **Het kabinet ondersteunt met het programma uitvoeringskracht:**
a. **provincies en gemeenten met ambtelijke capaciteit en deskundigheid.** Het ministerie van BZK/VRO zorgt voor circa 230 fte extra capaciteit voor de versterking van de ambtelijke capaciteit woningbouw voor gemeenten. Onder meer door middelen vrij te maken voor provincies, waarmee zij personeelscapaciteit beschikbaar kunnen stellen ter ondersteuning van het gemeentelijke organisaties. Hierdoor versnellen we procedures en daarmee besparen we kosten. Het programma Uitvoeringskracht omvat ook een landelijke specialistenpool die beschikbaar is voor provincies en gemeenten. Deze pool geeft hen toegang tot schaarse, specialistische kennis, bijvoorbeeld over stikstof. RVO blijft betrokkenen ondersteunen door onder meer het RVO Expertteam Woningbouw in te zetten

op een aantal doorbraaklocaties, het koplopersprogramma gebiedsgericht beter te benutten, opdrachten zoals het Innovatie en Opschalingsprogramma (IOP) en de uitvoering van regelingen zoals de Realisatiestimulans. Daarbij legt RVO de verbinding met opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, gezondere wijken en de verduurzaming van mobiliteit. Met deze combinatie van organisaties ontstaat een krachtig ondersteuningsnetwerk voor de versnelling van de woningbouw.

b. **het Nationaal Expertisecentrum Woningbouw.** Het expertisecentrum maakt kennis en werkwijzen voor woningbouw beter vindbaar, toegankelijk en toepasbaar voor gemeenten en provincies. Het expertisecentrum verbindt bestaande kennisorganisaties en kennisnetwerken. Daarmee ontstaat één loket voor kennis over woningbouwversnelling. De VNG en Platform31 zijn inmiddels gestart met de opbouw van het expertisecentrum. Het expertisecentrum:
   i. bundelt en verspreidt kennis over woningbouw en gebiedsontwikkeling;
   ii. ondersteunt gemeenten bij het toepassen van bestaande en nieuwe werkwijzen;
   iii. helpt professionals zich verder te ontwikkelen met opleidingen, trainingen en netwerken.

40 **Het ministerie van BZK/VRO geeft de Landelijke Versnellingstafel opnieuw vorm op basis van publiek–private deelname.** Bij gebiedsontwikkeling is samenwerking tussen publieke en private partijen essentieel, op alle niveaus. Op landelijk niveau vernieuwen we daarom de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw (LVW) met vertegenwoordigers van publieke en private partijen, vergelijkbaar met de Regionale en Lokale Versnellingstafels. De LVW gaat zich bezighouden met het versnellen van woningbouwprojecten, bijvoorbeeld door het inzetten van de doorbraakaanpak. Naar verwachting begint de vernieuwde LVW voor het einde van dit jaar met haar werkzaamheden. De doorbraakaanpak, een initiatief van de NEPROM, Aedes en IVBN om woningbouw te versnellen, is succesvol gebleken en zetten we voort. Regelmatig is ook een aanjager nodig om onafhankelijk met de betrokken partijen tot een oplossing te komen. Voor deze aanjagers benutten we nu het RVO Expertteam Woningbouw. We breiden deze poule met aanjagers verder uit voor snelle en deskundige beschikbaarheid.

41 **Het kabinet gaat meer gebruikmaken van het instrumentarium voor bestuurlijke escalatie, om knopen door te hakken bij bestuurlijke impasses.** Wanneer er na gebruik van diverse instrumenten geen oplossing is om knelpunten weg te nemen is er sprake van een bestuurlijke impasse. Op locaties waar het Rijk intensief betrokken is kan het instrumentarium onder de Omgevingswet worden ingezet om knopen door te hakken. Het Rijk zal voorbereidingen treffen (o.a. expertise en capaciteit) om het instrumentarium snel in te zetten wanneer er sprake is van een nationaal belang.

42 **Het kabinet stimuleert en verbreedt publiek-private, publiek-publieke en publiek-maatschappelijke samenwerking, om markt, overheden en maatschappelijke partners gezamenlijk projecten te laten versnellen.** Om woningbouw te versnellen komt het ministerie van BZK/VRO met een maatstaf voor publiek-private samenwerking, inclusief voorbeelden van goede samenwerking tussen markt en overheid. Moderne gebiedsontwikkeling raakt meerdere domeinen tegelijk: energie, mobiliteit, water en milieu, zorg, infrastructuur, goede openbare ruimte en economie. De toegenomen complexiteit betekent dat samenwerking op meerdere niveaus, publiek én privaat, nodig is. We zetten een maatstaf voor samenwerking neer met concrete en gedragen aanbevelingen waarmee markt en overheid gezamenlijk woningbouwprojecten kunnen versnellen. Zo hoeft niet elk project het wiel opnieuw uit te vinden. Bij projecten met Rijksbetrokkenheid gaan we niet alleen de projectresultaten monitoren, maar ook de kwaliteit en voortgang van de publiek-private samenwerking. We willen dat alle betrokken partijen al vroeg sámen plannen maken en uitvoeren, zodat niet alleen woningen maar ook de kwaliteit van het hele gebied verbetert. De afspraken zijn niet juridisch afdwingbaar, maar laten wel zien hoe we willen samenwerken.
We gebruiken deze afspraken om in de 21+10 Nationaal Grootschalige Woningbouwgebieden tot uitvoeringsconvenanten te komen.

43 **Het kabinet gaat vroegtijdige samenwerking tussen gemeenten en essentiële partners (zoals woningcorporaties) positiever beoordelen bij de toekenning van de Woningbouwimpuls.** De financiële haalbaarheid en tijdige realisatie van woningbouwplannen staat steeds meer onder druk. De beschikbare woningbouwmiddelen moeten zo snel mogelijk tot nieuwe betaalbare woningen leiden. Gemeenten zijn voor het succes van een project afhankelijk van andere essentiële partijen. Daarom is het belangrijk dat deze partijen – zoals woningcorporaties - vroegtijdig betrokken worden bij de planvorming, en dus ook de indiening voor aanvragen voor de Woningbouwimpuls. Daarom zal de Toetsingscommissie van de Woningbouwimpuls positiever kijken naar aanvragen met steunverklaringen van woningcorporaties en ontwikkelaars in de beoordeling.

IV. Bouwen aan de gemeenschap

Bouwen gaat niet om stenen maar om mensen. Het toevoegen van woningen is een kwantitatieve én kwalitatieve opgave: we willen dat mensen wonen in complete, duurzame en inclusieve wijken, waar zij langer gezond, veilig en prettig kunnen leven. Dit betekent dat wonen, zorg, werk, mobiliteit, energie, groen en voorzieningen moeten samenkomen, waar dat nu vaak nog niet het geval is. We willen bouwen met ruimtelijke kwaliteit, waarbij we voortbouwen op de aanwezige (cultuurhistorische) kwaliteit en de identiteit van de plek. We streven naar zorgzame buurten, waarin ontmoeting, ondersteuning van elkaar en samenredzaamheid centraal staan. Woningen en leefomgeving moeten aansluiten bij de behoeften van verschillende doelgroepen, zoals ouderen, studenten, mensen met psychische kwetsbaarheid en andere aandachtsgroepen. Ook zijn woningen zo ingericht dat mensen met een lichamelijke beperking hier thuis zijn. Dit geldt zeker voor nieuw te realiseren nationaal en regionaal grootschalige woningbouwlocaties maar ook voor kleinere woningbouwlocaties of in bestaande wijken.

Samenhang is belangrijk voor tempo en om de maatschappelijke kosten in de toekomst te verlagen. Het is belangrijk dat deze functies op tijd worden gerealiseerd. Dat is niet alleen nodig voor bewoners, maar helpt ook om toekomstige uitdagingen, zoals stijgende zorgkosten en ongelijkheid, beheersbaar te houden. Bovendien voorkomt het vertraging in latere fases van de bouw. Dit vraagt een interdepartementale aanpak waarbij we fysieke én sociale doelen in samenhang bezien en het Rijk NGW-locaties voorrang en ondersteuning biedt.

Diana (70)

DIANA HEEFT EEN LANGE ADEM NODIG VOOR HAAR WOONCOÖPERATIE

“Ik was niet zozeer op zoek naar een woning, maar naar een groep mensen. Ik ben 70, alleenstaand en woon nu in een eengezinswoning. Ik vind alleen wonen prettig, maar ik woon ook graag met anderen. Zeker als je ouder wordt, is het fijn als er mensen zijn die een oogje in het zeil houden, en om betrokken te blijven bij jonge mensen. Daarom heb ik me drie jaar geleden aangesloten bij wooncoöperatie Stroom in Amsterdam, een woongemeenschap in oprichting, waar 55-plussers, gezinnen en alleenstaanden samenleven en naar elkaar omkijken.

Toen ik met pensioen ging, kreeg ik meer tijd en merkte ik dat het verlangen groeide om samen met anderen te wonen. Wat me aanspreekt, is dat een wooncoöperatie woningen uit de koopmarkt haalt. Het draait niet om winst of speculatie, maar om mensen die betaalbaar willen wonen met elkaar.

Tien jaar geleden ontstonden de eerste plannen en nu wordt het eindelijk concreet, met een kavel en de bouw van het pand. Tegelijkertijd merken we hoe lastig het systeem is ingericht. Banken behandelen ons vaak alsof we projectontwikkelaars zijn, terwijl we vooral een groep idealisten zijn met een gezamenlijke droom. Veel overheidsregels zijn niet afgestemd op wooncoöperaties. Dat maakt het proces heel moeizaam: voor elke drie stappen vooruit, zetten we er twee achteruit.”

Totaalaanpak nationaal grootschalige woningbouw

De nationaal grootschalige woningbouwlocaties bieden een unieke kans om complete nieuwe stadsdelen te realiseren. In deze gebieden komen niet alleen grote aantallen nieuwe woningen. Ook kunnen we er gericht werken aan bredere maatschappelijke opgaven, zoals (1) passende huisvesting voor ouderen, studenten en aandachtsgroepen, (2) het versterken van gezondheid, veiligheid en leefbaarheid, (3) het creëren van ruimte voor werk, en (4) het verbeteren van klimaatbestendigheid en biodiversiteit.

Om deze kansen te benutten werken we aan een **gebiedsgerichte totaalaanpak** die versnelling mogelijk maakt én zorgt dat nieuwe wijken toekomstbestendig, gezond, bereikbaar en sociaal sterk worden. Dit gebeurt vanuit de interdepartementale **programmaorganisatie Nationaal Grootschalige Woningbouw**.

Deze totaalaanpak ontwikkelen we in nauwe samenwerking met de huidige 21 NGW-gebieden (toenemend tot 31) en leggen we vast in wederkerige uitvoeringsconvenanten. De aanpak combineert (1) **generieke maatregelen** die in heel Nederland bijdragen aan versnelling, zoals verbeteringen in wet- en regelgeving en bouwinnovaties, met (2) **gebiedsspecifiek maatwerk** voor de NGW-locaties.

Onderstaande **zes pijlers** vormen de leidraad om per NGW-gebied tot passende afspraken te komen. Soms vraagt dit inzet vanuit het Rijk, zoals aanpassing van regelgeving, creëren van experimenteerruimte of integreren van budgetten. In andere gevallen is er inspanning nodig vanuit de gebieden, zoals commitment op programmering van aandachtsgroepen, ruimte voor werk en maatschappelijke voorzieningen. Of het vraagt juist tijdig en intensiever betrekken van marktpartijen of toepassing van innovaties in de bouw.

Uit de NGW-gebieden zijn daarnaast zeven thema's naar voren gebracht die in ieder geval onderdeel worden van de totaalaanpak:

1. **Prioritering van nationaal grootschalige locaties**
   Duiding van het label nationaal grootschalig en de mogelijkheid van afspraken over voorrang in besluitvorming, procedures en realisatie.
2. **Bredere rol van corporaties**
   Nauwere betrokkenheid van woningcorporaties en coöperaties bij complete gebiedsontwikkeling, inclusief betaalbare woningen, aandachtsgroepen en maatschappelijke functies.
3. **Geïntegreerde budgetten**
   Verkennen van geïntegreerde en gebundelde gebiedsbudgetten, bijvoorbeeld met middelen voor maatschappelijke voorzieningen, het verbinden van middelen uit de domeinen zorg en wonen en betere synchronisatie van bestaande financieringsstromen.
4. **Hervormingen van het grondbeleid,** onder meer door kennisontwikkeling en verbetering van bestaande instrumenten (bijvoorbeeld kostenverhaal en termijnen voorkeursrecht)
5. **Integratie van wonen, zorg en sociaal domein**
   Gebiedsgerichte afspraken over complete wijken met passende woonvormen, maatschappelijke voorzieningen en preventieve investeringen.
6. **Oplossingen voor natuurherstel en klimaatadaptatie**
   Gebiedsgerichte aanpak voor water en bodem, groen in en om de stad, natuurherstel en klimaatbestendige inrichting.
7. **Oplossingen voor netcongestie**
   Gebiedsgerichte afspraken over energie-infrastructuur, lokale energiesystemen, fasering, lage-emissie-woonmilieus en slimme oplossingen.

1. Bouwen: Fysiek én sociaal

Samenhang tussen sociale en fysieke agenda is nodig. Het belang van een fijn thuis en een complete wijk erkent iedereen. Naast passende woningen en woonvormen, moeten er ook voldoende voorzieningen, groen en natuur en economische activiteit aanwezig zijn. We willen dat er plekken worden gecreëerd waar mensen zich thuis voelen en die herkenbaar zijn, met architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit die aansluit op de kenmerken van het gebied. Zo kunnen mensen identiteit aan hun woonomgeving ontlenen. De betrokken domeinen en departementen moeten inzichtelijk maken welke bijdragen zij kunnen leveren aan deze complete wijken, zonder dat dit leidt tot een verdere kostenstijging binnen de woningbouwopgave.

Om koppelkansen tussen domeinen daadwerkelijk te benutten moeten de kaders op orde zijn. Bijvoorbeeld met duidelijk interdepartementaal eigenaarschap en samenwerking, voldoende (lokale) uitvoeringskracht voor integrale planvorming, ondersteunende en richtinggevende beleids- en regelgeving en een langjarige en domeinoverstijgende financierings- en organisatiestructuur. Ook is een gezamenlijke ontwerp- en programmeerpraktijk nodig met onder meer passende wooncon-cepten, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

Benutten en verder ontwikkelen van praktijkervaring. In de afgelopen jaren zijn er in de focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid (NPLV) relevante initiatieven gestart en ervaringen opgedaan met het combineren van verschillende domeinen (sociaal, veilig, fysiek) voor de kwaliteit van de wijk én de versnelling van de woningbouw. Er was ook aandacht voor de benodigde kaders voor koppelkansen. Uit deze ervaringen kunnen we relevante lessen trekken.

Voor een gebiedsgerichte totaalaanpak is expliciet commitment en interdepartementaal eigenaarschap nodig, net als inhoudelijke inzet richting de NGW-gebieden en financiële verantwoordelijkheid. De aanpak van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) bevat goede voorbeelden van gebiedsgerichte aanpak. In de gebieden waar overlap is tussen het NPLV en NGW kunnen we deze inzichten verder versterken en vervolgens breder benutten voor andere NGW-gebieden.

ACTIES

44 **Het kabinet maakt in de actualisatie van de Woondeals afspraken over woningen voor ouderen en studenten waar mogelijk, om passende huisvesting voor deze groepen te realiseren.** Via de implementatie van de Wet Versterking regie volkshuisvesting monitoren we het aantal passende woningen. Voor aandachtsgroepen waarvoor de vraag en realisatie nog onvoldoende in beeld zijn, wordt dit verbeterd, zodat dit kan worden betrokken bij afspraken over aantallen. In de volkshuisvestingsprogramma's die in juli 2027 gereed zijn, nemen gemeenten op wat zij voor aandachtsgroepen realiseren en hoe zij urgent woningzoekenden huisvesten, zoals mensen die dakloos zijn of die uitstromen uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Uitgangspunt is dat gemeenten, in lijn met de wet Versterking regie volkshuisvesting, in positie worden gebracht om passende huisvesting te realiseren. Een bijzonder aandachtspunt zijn mensen met verward en onbegrepen gedrag, waarvoor door wonen en zorg moet worden samengewerkt aan de realisatie van passende woningen (o.a. Skaeve Huse).

45 **Het kabinet geeft bijzondere aandacht aan de huisvesting van mensen met bijzondere zorgbehoefte, waaronder personen met verward en onbegrepen gedrag.** Het kabinet brengt allereerst de realisatieopgave voor deze aandachtsgroep in beeld. Het kabinet vraagt vervolgens in bestuurlijke overleggen met medeoverheden specifiek aandacht voor deze opgave, met als doel opname in de volkshuisvestingsprogramma's, net zoals voor de andere aandachtsgroepen die een bijzonder woningtype nodig hebben. Tevens verkent het kabinet of ondersteuning voor deze aandachtsgroep nodig en mogelijk is, bijvoorbeeld via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Doel is om te komen tot voldoende passende locatiecapaciteit voor Skaeve Huse en andere woningen voor mensen met een bijzondere zorgbehoefte.

46 **Het kabinet richt een interdepartementale werkgroep op voor complete wijken, om domeinoverstijgende samenwerking, inzet van middelen en beleidsontwikkeling te versterken.** Het kabinet richt vanuit de programmaorganisatie Nationaal Grootschalige Woningbouw samen met betrokken departementen in het fysieke en sociale domein een interdepartementale werkgroep in om aan de totaalaanpak te werken. Deze werkgroep heeft mandaat en een heldere besluitvormingslijn op landelijk niveau, om domeinoverstijgende samenwerking, beleidsontwikkeling en inzet van middelen voor complete wijken te realiseren. Bestaande pilots, zoals Samen Slim en relevante NPLV-pilots, benutten we als leervijver voor de ontwikkeling van complete wijken in onder andere de NGW-gebieden. Deze aanpak wordt interdepartementaal verankerd en opgeschaald naar 10 gebieden. Ook start het kabinet samen met het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) een ontwerpagenda, om te komen tot complete wijken en sterke gemeenschappen.

2. Financieringsstromen eenvoudiger en meer integraal

Specifieke uitkeringen verhouden zich moeizaam tot integrale gebiedsontwikkelingen. De afgelopen jaren is er met verschillende specifieke uitkeringen bijgedragen aan het gedeeltelijk opvangen van het negatieve resultaat van gebieds- en woningbouwontwikkeling. Gemeenten hebben op specifieke (deel) onderwerpen via verschillende aanvraagloketten bij verschillende departementen een financiële bijdrage aangevraagd. Elk loket kent andere doorlooptijden, aanvraagvereisten en indieningsvoorwaarden. Voor elke toegekende rijksbijdrage is ook een andere verantwoording nodig. Al deze verschillende stromen moeten gemeenten weer samenbrengen in één gebiedsontwikkeling.

Versnipperde financieringsstromen kunnen zorgen voor vertraging, hoge administratieve lasten, financieringslasten en capaciteitsproblemen. Het huidige palet roept de vraag op of middelen effectiever en efficiënter kunnen worden ingericht. Door financieringsstromen beter aan te laten sluiten op de dynamiek van gebiedsontwikkelingen en op elkaar, kunnen we tijd en middelen efficiënter inzetten. Gezien de omvang en duur van de opgave is een samenhangend en passend financierings-instrumentarium nodig. Daarbij gaat het niet alleen om de wijze waarop middelen beschikbaar worden gesteld, maar ook om de sturing op de inzet ervan en de wijze van verantwoording.

Kenmerken van een integraal gebiedsbudget. Een integraal gebiedsbudget heeft drie kenmerken:

- *Voorspelbaar*: Door meerjarige duidelijkheid te geven over de beschikbare middelen, loketten regelmatig en langdurig open te stellen en stabiliteit in de voorwaarden van de beschikbare instrumenten, weten gemeenten wat ze kunnen verwachten en werken financiële regelingen niet vertragend.
- *Flexibel:* Het budget biedt ruimte voor flexibiliteit van investeringsbeslissingen in verschillende fasen en maatregelen binnen de gebiedsontwikkeling. Zo kunnen middelen worden ingezet waar ze nodig zijn binnen de gebiedsontwikkeling en wordt de dynamiek van gebiedsontwikkeling erkend.
- *Integraal:* één meerjarige, programmatische aanpak per gebied, waarin verschillende rijksmiddelen worden gebundeld rond een gezamenlijke gebiedsagenda. Niet de afzonderlijke facetten van gebiedsontwikkeling staan centraal, maar het beoogde maatschappelijke resultaat: versnelling van woningbouw binnen een kwalitatief goede omgeving. De middelen zijn ter dekking van tekorten vanwege de noodzakelijke investeringen voor woningbouw.

Corrie (81)

CORRIE MOEST KLEINER GAAN WONEN, OMDAT HET ANDERS NIET MEER TE BETALEN WAS

“Ik ben 81 jaar en woon nu ruim een jaar in een seniorenwoning. Daar ben ik ontzettend blij mee. Na mijn pensioen wilde ik graag in de buurt blijven van de mensen die ik ken in Pijnacker. Ik stond al twaalf jaar ingeschreven voor een sociale huurwoning. Dat was een voorzorgsmaatregel, maar toen mijn huur opliep tot ruim € 1.400 per maand, wist ik dat ik iets anders moest vinden.

Ik heb altijd hard gewerkt. Samen met mijn man runden we 35 jaar een waterplantenkwekerij. Daarna raakten we veel geld kwijt door problemen met de nieuwe directeur en de bank. Via de woningcorporatie kwam ik uiteindelijk in aanmerking voor een woning in een nieuw woncomplex. Dat traject duurde lang. Ik hoorde weinig over de voortgang en wist vaak niet waar ik aan toe was. Tussen de toewijzing en de oplevering zaten nog maanden van onzekerheid.

Toch heb ik geluk gehad. Mijn appartement ligt dicht bij de lift, is betaalbaar en heeft ook nog eens een klein tuintje. Hier kennen bewoners elkaar en helpen we elkaar waar nodig. Wat mij betreft mag er beter gecommuniceerd worden tijdens het proces. Voor mensen op leeftijd geeft duidelijkheid veel rust. Gelukkig voel ik me hier inmiddels helemaal thuis.”

ACTIES:

47 **Het kabinet bouwt voort op de eerste stappen die de afgelopen jaren zijn gezet om gebiedsontwikkeling meer integraal te benaderen.** Met de realisatiestimulans wordt de daadwerkelijke realisatie van woningen gestimuleerd. In totaal gaat het volgens de huidige inschatting om circa 200.000 woningen tot en met 2029. De stimuleringsregeling voor flex- en transformatiewoningen draagt bij aan sociaal beheer als randvoorwaarde voor duurzame gebiedsontwikkeling en de Wet Domeinoverstijgend Samenwerken (Wet DOS) biedt ruimte om over domeinen heen te investeren in projecten op het gebied van preventie, welzijn en zorg. De ministeries van VRO/BZK, VWS en FIN onderzoeken hoe deze werkwijzen verder kunnen worden geïntegreerd en werkt aan een structurele inbedding van integraal gebiedsgericht werken. Daarbij starten we met een beperkt aantal gericht aan te wijzen gebiedsontwikkelingen, in de vorm van pilots. Zo blijven de benodigde inzet, bestuurlijke afspraken en financiële consequenties beheersbaar, terwijl we ervaring opdoen met een integrale werkwijze. In de pilots wordt de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals statushouders meegenomen. De lessen uit deze pilots vormen de basis voor een structurele verankering van integraal gebiedsgericht werken in het rijksbeleid.

48 **Het kabinet vergroot de voorspelbaarheid van het financiële instrumentarium voor woningbouw door de randvoorwaarden van subsidieregelingen vanaf 2027 in beginsel niet meer tussentijds te wijzigen, tenzij wijzigingen aantoonbaar bijdragen aan de doelmatigheid, doelgerichtheid of het doelbereik van de middelen.** Aanvullende beleidseisen worden niet langer als randvoorwaarde opgenomen, maar wegen mee bij de prioritering bij de besteding van middelen. Door tot en met 2035 woningbouwmiddelen beschikbaar te stellen voor aanvragen van de Woningbouwimpuls, Realisatiestimulans en de nationaal grootschalige woningbouwlocaties zorgen we voor meer investeringszekerheid voor de marktpartijen en gemeente.

49 **Het kabinet zet de verschillende specifieke uitkeringen binnen het VRO-domein meer in samenhang in om integrale gebiedsontwikkeling beter te ondersteunen.** Vanaf 2027 kunnen gemeenten een verzoek indienen bij het ministerie van VRO/BZK om de door VRO/BZK verstrekte bestaande bijdragen samen te voegen in één integraal gebiedsbudget. Dat begint bij de budgetten die samenkomen in de Nationaal Grootschalige Woningbouwlocaties. Hiermee creëren we meer ruimte om op gebiedsniveau integrale afwegingen te maken en investeringen gericht in te zetten voor de ontwikkeling van het gebied. Het is daarbij mogelijk om de bestaande afspraken rondom de inzet en verantwoording van deze middelen te herijken, om de flexibiliteit te vergroten en administratieve lasten te verminderen. Afspraken over de inzet van middelen kunnen gedurende de gebiedsontwikkeling in onderling overleg worden aangepast. We kijken ook naar de mogelijkheden die de nieuwe BFU biedt, met de te wijzigen Financiële-verhoudingswet. De eerste herijkte afspraken worden opgenomen in de uitvoeringsconvenanten voor de grootschalige woningbouwlocaties in Q1 2027.

50 **Het kabinet stelt integrale businesscases op voor het fysieke en sociale domein en doet voorstellen voor een alternatieve financieringsaanpak die bijdraagt aan gebiedsontwikkelingen.** De businesscases maken inzichtelijk waar betere afstemming, gezamenlijke programmering of vereenvoudiging mogelijk is en welke maatschappelijke kosten en baten binnen gebiedsontwikkelingen landen. Daarbij wordt ook bekeken hoe preventieve investeringen kunnen leiden tot toekomstige besparingen en bredere maatschappelijke baten en hoe deze kunnen worden benut voor publieke investeringen die samenhangen met woningbouw. In het voorjaar van 2027 zijn de businesscases en voorstellen gereed. De inzichten kunnen we benutten voor de verdere ontwikkeling van integrale gebiedsbudgetten, om zo bij te dragen aan betere kwaliteit van wonen en lagere maatschappelijke kosten. Een interdepartementale werkgroep stelt de businesscases op.

V. Op koers blijven

Om de voortgang van de woningbouw te bewaken is goede monitoring essentieel. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we dat doen, waarbij we rekening houden met administratieve lasten van gemeentes en provincies. Meer data betekent niet meer sturing.

De woningbouwopgave is complex: knelpunten zijn een veelkoppig monster waardoor het oplossen van een probleem niet automatisch leidt tot realisatie van een specifiek aantal woningen. Alle seinen moeten op groen staan om langdurig 100.000 woningen per jaar toe te kunnen voegen. Daarom moet per fase inzichtelijk zijn of de belangrijkste knelpunten zijn opgelost om versnelling te realiseren. We monitoren de voortgang over de vier fasen van de woningbouwketen aan de hand van een set meetbare resultaat- en voortgangsindicatoren, waarbij er met name wordt aangesloten bij de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) en de mogelijkheden tot doorontwikkeling daarvan. Daarmee brengen we periodiek in beeld of er voldoende voortgang is, waar knelpunten ontstaan en waar aanvullende inzet of bijsturing noodzakelijk is.

De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in monitoring. Centraal instrument is de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Inzicht in de plannen bieden we via de Nationale Woningbouwkaart.[26] Hieruit krijgen we onder andere inzicht in de harde en zachte plancapaciteit. De gemeenten registeren de **bouwvergunning**, de **startbouw** en de **realisatie** in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (de BAG) en het CBS publiceert hierover op maandbasis via Statline.

Carlo (57)

CARLO WOONDE IN EEN CAMPER, MAAR HEEFT NU EEN APPARTEMENT IN ARNHEM

“Toen mijn vrouw en ik uit elkaar gingen, werd ik dakloos. Zij heeft een koopwoning en ik had de laatste paar jaar haar hypotheek betaald, maar ik kreeg niets. Het Leger des Heils raadde me aan om een hotelkamer te huren. Die kon ik niet betalen. Daarom heb ik drie winters in een camper gewoond. Soms was dat leuk, maar meestal was het ontzettend eenzaam en onveilig. De laatste winter was zo verschrikkelijk koud: tijdens sommige nachten vroor het zelfs binnen in de camper.

Ik ben ontzettend trots dat ik in Nederland woon, maar de afgelopen tijd voel ik me in de steek gelaten. Het is toch onvoorstelbaar dat we in een land leven waar jouw echtgenoot je dakloos kan maken? Toch zit het niet in mijn aard om moeilijk te doen en van alles te eisen. Tijdens mijn scheiding heb ik dat niet gedaan en nu doe ik dat ook niet. Het draait niet om mij. Heel veel mensen zijn op zoek naar een fijne woning en sommigen hebben het zwaarder dan ik. Dan is het toch logisch dat zij voorrang krijgen?

Drie maanden geleden ben ik naar Arnhem verhuisd. Hier heb ik een klein appartement kunnen kopen. Ik kom uit Haarlem, dus ik heb wel een andere baan moeten zoeken. In Haarlem kon ik in mijn eentje niets kopen. Arnhem is een fijne stad met een interessante geschiedenis, dus ik voel me hier wel thuis.”

26 www.nationalewoningbouwkaart.nl

Er wordt gewerkt aan de doorontwikkeling van de monitoring. Samen met gemeenten en provincies werken we aan continue verbetering van beschikbare data zodat er op elk individueel plan inzicht in de voortgang bestaat. Rijk, provincies en gemeenten hebben hierover goede afspraken gemaakt. Het is van belang dat iedere partij eraan blijft werken die afspraken volledig te realiseren.

Aankomende jaren wordt er gewerkt aan het verrijken van de data in de LMVW. Dit moet niet leiden tot extra gegevensuitvraag en druk op ambtelijke capaciteit bij gemeenten. Er wordt daarom zoveel mogelijk aangesloten op bestaande registraties en bekendmakingen van gemeenten. Gemeenten dienen bijvoorbeeld het sluiten van de anterieure overeenkomst, het overeenkomen van de voorwaarden tot gemeentelijke gronduitgifte en de mogelijke flora & fauna- en Natura 2000-vergunning te melden in de LVBB, de Landelijke Voorziening Bekendmaken en Beschikbaar stellen. Het is de bedoeling dat deze data en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen op termijn gekoppeld worden met de LMVW. Bovendien kan door het koppelen van de LMVW met andere data inzicht worden verkregen in de doorlooptijden tussen de fases. De kwaliteit van de inzichten die hieruit zullen voortvloeien zijn grotendeels afhankelijk van de datakwaliteit van de verschillende databronnen en de technische mogelijkheden tot koppeling.

De huidige manier van monitoren samen met de voorgenomen doorontwikkeling leidt tot de volgende inzichten over de vier fases en de doorlooptijden tussen de fases:

1. **Fase 1:** In de eerste fase monitoren we of landelijk en regionaal structureel voldoende potentiële locaties en plancapaciteit beschikbaar zijn om de woningbouwopgave voor de komende jaren te realiseren. Wanneer het college van B&W besluit tot een planvoornemen en dus een locatie op het oog heeft, kan dit worden opgenomen in de LMVW en worden ze gemonitord als **'zachte' plancapaciteit.** Zo wordt tijdig zichtbaar of er voldoende potentiële woningen in de 'voorkant' van de keten aanwezig blijven om de jaarlijkse realisatiedoelstelling te kunnen halen.
2. **Fase 2:** Een tweede mijlpaal is vaak het sluiten van de **anterieure-overeenkomst** tussen gemeente en ontwikkelaar (of het overeenkomen van de voorwaarden voor **gemeentelijke gronduitgifte**). Dit wordt inzichtelijk via de koppeling met de LVBB.
3. **Fase 3:** Een hierop volgende mijlpaal is het **vaststellen van de wijziging in het omgevingsplan** op basis waarvan het woningbouwplan wordt mogelijk gemaakt. In de LMVW is het plan vanaf dit moment onderdeel van de **'harde' plancapaciteit**. Hierna is een **bouwvergunning** nodig en zodra deze is verstrekt wordt dit zichtbaar in de BAG. Via de koppeling met LVBB wordt ook inzicht verkregen over de flora & faunavergunning of een Natura 2000 vergunning.
4. **Fase 4:** Zijn alle vergunningen rond en stelt de ontwikkelaar vast te kunnen bouwen, dan volgt de **start van de bouw** en de **realisatie**. Deze worden bijgehouden in de BAG en gepubliceerd op Statline. Daarnaast monitoren we in deze fase de bijdrage van beter benutten van de bestaande gebouwde omgeving.

Van monitoring naar actieve sturing

Door te kijken naar de omvang en doorstroom tussen de verschillende fasen wordt vroegtijdig zichtbaar waar de woningbouwketen dreigt te vertragen en waar aanvullende interventies nodig zijn. De Kamer wordt naar aanleiding van de halfjaarlijkse LMVW-uitvraag elk half jaar geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwplannen.

Uitleiding

Dit Actieplan zet in op sneller bouwen, beter bouwen en meer bouwen. Daarvoor zetten we alles op alles. Van snellere plan-processen tot innovatief bouwen. Van grootschalige locaties tot het beter benutten van de bestaande voorraad. Van investeringen tot het afsluiten van convenanten.

En hoewel dit allemaal hard nodig is, is bouwen op zichzelf niet het doel. We bouwen zodat alle Nederlanders een passend huis kunnen vinden om hun leven vorm te kunnen geven. Nu en in de toekomst. Want de toekomst begint thuis.

Huizen worden (doorgaans) niet voor enkele decennia gebouwd. De grootschalige locaties die we nu aanwijzen zijn de woonwijken van straks. Woonwijken waar starters hun eerste stappen op de woningmarkt kunnen zetten. Plekken waar ouderen geschikte woningen vinden om op een prettige manier kunnen genieten van hun oude dag. Waar gemeenschappen ontstaan en waar voldoende voorzieningen zijn om te wonen, werken en te leven. Dat vraagt om keuzes die we met elkaar maken. Zodat zorg en wonen, economie en bereikbaarheid, natuur en energie en al die andere voorwaarden die wonen fijn maken, samenkomen in het creëren van een thuis.

Tegelijk staat de wereld om ons heen niet stil. Tal van ontwikke-lingen – geopolitiek, demografisch, technologisch, ecologisch, economisch en maatschappelijk – zorgen voor constante veranderingen. En hoewel we niet weten hoe de toekomst eruit ziet, is het de taak van de overheid om voorspelbaar beleid vorm te geven, en om samen met betrokken partijen invulling te geven aan de woningbouwopgave. Om enerzijds met elkaar een robuust stelsel vorm te geven waarin alle betrokken partijen bijdragen aan prettig wonen voor Nederlanders. En anderzijds te zorgen voor wendbaarheid gezien de toenemende onzekerheid in de wereld. Door innovaties in de bouw. Door snelle plan- en besluitvorming om de bouwproductie snel op te kunnen schalen wanneer nodig.

Met dit Actieplan werken we eraan om de nood en urgentie van nu te lenigen. Juist omdat wonen een zaak is van de lange termijn is het belangrijk om vooruit te kijken. De toekomst laat zich lastig voorspellen maar we kunnen haar wel verbeelden. Daarom geef ik opdracht om te laten onderzoeken waar in Nederland er op de lange termijn nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk is om in de groeiende en veranderende vraag naar woonruimte te voorzien. Dat betekent voorbij de gevestigde kaders en beperkingen: zouden we meer kunnen wonen op het water? Hoe zien op langere termijn nieuwe verstedelijkingsgebieden in bijvoorbeeld Twente, Zuid Limburg, Groningen-Assen, Zeeland of Drenthe eruit? Hoe gaan we om met de steeds grotere impact van klimaatverandering op de gebouwde omgeving? Wat is er nodig om prettig te leven in de volgende eeuw? Wat betekent het als digitalisering overal de norm is geworden, en wat als we meer inzetten op flexibel en modulair bouwen omdat de vraag fluctueert en minder voorspelbaar is? En hoe dragen we door goed ontwerp bij aan sociaal sterke steden en dorpen met bloeiende gemeenschappen? Daarbij zijn de keuzes in de Nota Ruimte het uitgangspunt. Bijvoorbeeld water- en bodem sturend als richtinggevend principe, aansluiten bij regionale gebiedsken-merken en nabijheid, en rekening houden met de volatiliteit van werkgelegenheid.

Dit traject zetten we separaat aan de uitvoering van dit Actieplan in gang.

De toekomst begint thuis.

Nederlanders mogen rekenen op een overheid die keuzes maakt om het hebben van een thuis te garanderen. Op een overheid die voorbij de actualiteit van vandaag en de dag van morgen denkt. Om deze reden heeft dit Actieplan een open einde: we kijken steeds opnieuw of we genoeg doen om het woningtekort in te lopen. Waar nodig moeten we zeilen bijzetten. Versterken wat goed gaat, verbeteren en vernieuwen waar het kan.

We bouwen niet voor de statistieken van morgen, maar voor de woningzoekenden van vandaag en de komende generaties. Zodat over 20 jaar een kind opgroeit in een veilige buurt waar het zich thuis voelt. Waar een starter de sleutel omdraait van zijn eerste betaalbare woning. Waar bouwers het steen en beton hebben gelegd, maar mensen de wijken maken.

De fundering ligt er. Nu is het aan ons – makers, denkers, doeners en bewoners – om samen verder te bouwen aan de toekomst.

Bijlage 1: 5 nieuwe locaties en de meerwaarde van grootschalig

Grootschalige woningbouw is essentieel voor het bouwen van voldoende woningen. In de 21 Nationaal Grootschalige Woningbouwgebieden vindt de komende jaren zo'n 40% van de benodigde woningbouw plaats. Hiermee zetten we de schaarse beschikbare middelen en beperkte uitvoeringscapaciteit gerichter in, in goede afstemming met medeoverheden en marktpartijen.

De meerwaarde van Nationaal Grootschalige Woningbouwgebieden:

- **Woningbouwpotentie op korte en lange termijn:** in 2022 zijn 17 nationaal grootschalige woningbouwlocaties aangewezen. Hier zijn reeds 35.000 woningen opgeleverd. In 2025 zijn met de Ontwerp-Nota Ruimte vier nieuwe nationaal grootschalige woningbouwgebieden aangewezen. Samen zijn deze 21 gebieden goed voor ruim 400.000 nieuwe woningen tot en met 2034 (ongeveer 45% van de totale woningbouwopgave).
- **Hefboom voor bredere maatschappelijke opgaven:** in deze gebieden is er sprake van een dusdanige grote en brede schaal van ontwikkeling dat hele nieuwe wijken worden gecreëerd. Hier wonen, werken, leren en ontmoeten mensen elkaar. Veelal is ook een toename in stedelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en voorzieningen nodig. Nationaal grootschalige woningbouw kan een extra hefboom zijn om samen met gebiedspartners doorbraken mogelijk te maken op deze terreinen. Gemeenten, ontwikkelaars, bouwers, corporaties en beleggers kunnen vervolgens doorpakken als ze voldoende zekerheid krijgen dat de verschillende uitdagingen waarmee grote gebiedsontwikkelingen gepaard gaan ook op langere termijn worden geadresseerd.
- **Efficiënt ruimtegebruik:** Grootschalige woningbouw maakt effectief gebruik van schaarse ruimte doordat er per vierkante meter relatief veel woningen bijkomen. Zoals aangegeven in de Ontwerp-Nota Ruimte concentreren we nieuwe grootschalige woningbouwlocaties in of direct nabij grotere kernen, met het oog op het versterken van de agglomeratiekracht en het zo efficiënt mogelijk benutten van de ruimte. De Nationaal Grootschalige Woningbouwgebieden bieden daarbij een evenwichtige mix van nieuwe uitleglocaties zoals Havenstad in Amsterdam, Groot Merwede-Rijnenburg in Utrecht en Pampus/Oosterwold in Almere-Zeewolde met 50.000 tot 75.000 woningen; grote nieuwe wijken zoals 't Zoet in Breda, Kenniskwartier Tilburg en Spoorzone Arnhem Oost; en combinaties van binnenstedelijke verdichting en uitleg zoals IJsselmonde/Oostflank in Rotterdam en Groningen Suikerzijde. Deze aanpak helpt woningzoekenden nu en in de toekomst en sluit aan bij de Nederlandse traditie van compacte en efficiënte ruimtelijke ontwikkeling.
- **Slimmer omgaan met mobiliteit:** Een eerdere netwerkanalyse van Rijkswaterstaat en ProRail laat zien dat bouwen op grootschalige locaties leidt tot minder files en effectiever gebruik van het OV dan wanneer er gespreid zou worden gebouwd. De bereikbaarheid - gedefinieerd als het aantal bereikbare inwoners en arbeidsplaatsen binnen een redelijke reistijd - verbetert aanzienlijk door realisatie van (nationaal) grootschalige woningbouwlocaties met bijbehorende mobiliteitsmaatregelen.

Dit is een uitgave van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

September 2026