

32847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1392 Brief van de minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 november 2025

Samen met provincies, gemeenten corporaties en marktpartijen staan we in Nederland voor een grote woningbouwopgave, waarvoor we zo snel mogelijk 100.000 woningen per jaar moeten bouwen. In 35 woondealregio's zijn met provincies, gemeenten en corporaties afspraken gemaakt over hoeveel woningen zij realiseren tot en met 2030. In halfjaarlijkse gesprekken bespreek ik de voortgang in de realisatie met de provincies en de woondealregio's. Met deze brief informeer ik u over de resultaten van deze bestuurlijke overleggen, die in de zomer hebben plaatsgevonden, conform mijn toezegging aan uw Kamer.¹

De gesprekken helpen inzicht te geven in de verscheidenheid van waar de regio's staan ten opzichte van de afspraken. De situatie verschilt per provincie of regio, waarbij een aantal regio's de afgesproken productie hebben gehaald en de vooruitzichten goed zijn, een aantal de afspraken tot nu toe halen maar er zorgen zijn richting de toekomst en een aantal die niet op koers liggen.

Uitdagingen

Sinds de start van de woondealafspraken in januari 2022 zijn er in Nederland 315.000 woningen gerealiseerd.² Op jaarbasis loopt de productie, met gemiddeld circa 84.000, achter op de gewenste woningbouwrealisatie van 100.000 woningen per jaar zoals door dit Kabinet beoogd en ook is afgesproken op de Woontop.³

In lijn met de moties Peter de Groot⁴ en Mooiman⁵ en de uitvoering van de Woontop-afspraken⁶ heb ik alle provincies en gemeenten, ter voorbereiding op de bestuurlijke overleggen, dit voorjaar gevraagd hun woningbouwopgaven te concretiseren. De meeste provincies gaven aan deze exercitie vrijwel volledig te hebben afgerond, enkele hebben nog tot einde jaar nodig. Wel hebben de

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1209

² <https://www.cbs.nl>. Voorlopige CBS cijfers tot en met september 2025, afgerond op duizendtallen.

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1237

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1296

⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1272

⁶ Bijlage bij kamerstukken II, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1237

provincies de verdeling van de vorig jaar afgesproken extra opgave van 54.536 woningen bestuurlijk vastgesteld.⁷

Hoewel blijkt dat gemeenten in het algemeen voldoende plancapaciteit hebben tot en met 2030,⁸ zijn veel plannen nog niet verankerd in een omgevingsplan of omgevingsvergunning: ze zijn nog niet 'hard'. Om de afspraken tot en met 2030 te kunnen nakomen moeten gemeenten meer prioriteit geven aan het 'opharden' van de bestaande plancapaciteit. Om dit te bewerkstelligen ben ik per provincie in gesprek gegaan over concrete casussen om ondanks de knelpunten die spelen te onderzoeken hoe er toch gebouwd kan worden.

In al die gesprekken is met opluchting gereageerd over het niet doorvoeren van de huurbevriezing. Deze zou volgens zowel provincies, gemeenten als corporaties uitermate negatief zijn geweest voor de toekomstige woningbouwproductie.

De belangrijkste knelpunten die zijn benoemd in de overleggen met de woondeal partners gaan over stikstof, netcongestie en een tekort aan ambtelijke capaciteit. Daarnaast zijn ook lange juridische procedures, natuurvergunningen, de investeringscapaciteit van corporaties, financiële haalbaarheid van ontwikkelingen en het niet tijdig op orde zijn van de mobiliteitsontsluitingen genoemd.

Aanvullend constateer ik zelf dat planprocessen te lang duren, het te vaak te lang duurt voordat partijen tot overeenstemming komen over kosten, risico, programmering en voorwaarden. Specifiek hebben provincies Noord-Holland en Zuid-Holland aangegeven dat het halen van de woondeal afspraken uit het zicht raakt door onder andere bovenstaande knelpunten. Deze zijn ook genoemd in het 'Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025' dat het IPO op 23 oktober jl. heeft gepubliceerd.⁹

Hiernaast heeft uw Kamer via de motie van De Hoop verzocht om een overzicht van woningbouwprojecten waar het Rijk bij betrokken is en wat oorzaken zijn van vertragingen.¹⁰ Met eerder genoemde knelpunten en met het volgende geef ik invulling aan de motie. Er zijn diverse categorieën van projecten waar het Rijk bij betrokken is. In de ontwerp Nota Ruimte zijn 21 nationaal grootschalige woningbouwgebieden aangewezen waar het Rijk en de regio samen optrekken om een aanzienlijk aantal woningen tot 2035 en verder te realiseren, in samenhang met werkgelegenheid en

⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1373

⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1373

⁹ [Nationaal](#) rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

¹⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 36 740 VII, nr. 19

bereikbaarheid. Daarnaast zijn er sleutelprojecten in de Woondeals opgenomen. Dat zijn concrete woningbouwprojecten die een snelle en significante bijdrage leveren aan het vergroten van de plancapaciteit en het realiseren van de woningbouwdoelstellingen. Als laatste zijn er projecten waar het ministerie van VRO financiële bijdragen aan heeft geleverd. Er zijn op dit moment zes regelingen vanuit het (RHA, SBI, SFT, VHF, WBI en gebiedsbudget) die de realisatie van woningbouw bevorderen. Over de projecttoekenningen informeer ik uw Kamer steeds op het moment van beschikken. Een overzicht van de Woningbouwimpuls projecten vindt u bijvoorbeeld in de Wbi-viewer¹¹. Vanuit het Rijk zijn er grote inspanningen om de knelpunten zoals o.a. door de provincies benoemd op te lossen. Wat betreft stikstof heeft het kabinet naast het startpakket “Nederland van het slot” onlangs een vervolgpakket gepresenteerd gericht op emissiereductie en natuurherstel.¹² De komende periode gaat het kabinet hard aan de slag om het vervolgpakket verder uit te werken en ten uitvoer te brengen, tezamen met de stappen uit het startpakket. Hiernaast werkt het kabinet met volle inzet samen met netbeheerders, medeoverheden en marktpartijen aan de aanpak van netcongestie, in het Landelijk Actieprogramma Netcongestie (LAN) en met de versnellingsaanpak die het kabinet in april heeft gepresenteerd¹³. Wat betreft ambtelijke capaciteit, wordt samen met IPO en VNG het programma ‘Ondersteuning Volkshuisvesting’ opgesteld. Met dit programma wordt de uitvoeringskracht van medeoverheden versterkt.

Ondanks de inspanningen vanuit het Rijk leggen de knelpunten een grote druk op de haalbaarheid van de woningbouwafspraken. Het wachten op definitieve toekomstige oplossingen lost de problemen van vandaag niet op. Om deze reden vraag ik alle partijen bij elke (potentiële) hobbel te zoeken naar antwoord op de vraag *hoe kan het wél?* Samen met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen ga ik mij daarom nog meer inzetten op het oplossen van knelpunten bij concrete woningbouwprojecten.

Oplossingsgericht samenwerken

Als onderdeel van de zoektocht naar hoe het wel kan, versterken we de samenwerking met alle partijen aan de versnellingstafels. Iedere regio heeft nu de beschikking over tenminste één versnellingstafel, soms gecombineerd met de tafels van andere

¹¹ Woningbouwimpuls GIS-Viewer
<https://experience.arcgis.com/experience/47dca750f61c4ffb0a0ad5c9b826f03>

¹² Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 35 334, nr. 413

¹³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 29 023, nr. 597

regio's tot één op provinciaal niveau. Op meer lokaal niveau zijn ook steeds meer versnellingstafels actief. In de gesprekken over de woondeals heb ik met provincies afspraken gemaakt over de doorontwikkeling van de versnellingstafels. De provincies geven alle blijk van het belang van samenwerking aan lokale en regionale versnellingstafels, waar knelpunten met alle betrokken partijen worden besproken.

In de gesprekken heb ik verder afspraken gemaakt met provincies over het toepassen van Publiek Private Monitors (PPM's) aan deze versnellingstafels. PPM's ondersteunen de tafels in het vroegtijdig signaleren van knelpunten en/of vertragingen en het gezamenlijk vinden van oplossingen die woningbouwprojecten vooruithelpen. Zonder zicht op wat waar speelt, is er ook geen uitzicht op hoe we snel en concreet verder kunnen komen. Deze doorontwikkeling ondersteun ik vanuit mijn ministerie tezamen met de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw (LVW). In april heeft de LVW de handreiking 'Samen aan het Stuur!' gepubliceerd.¹⁴ Deze handreiking geeft concrete richting aan het inrichten en gebruik van PPM's om regionaal sturing te geven aan de opgave.

Om de focus te leggen op de realisatie van woningen, heb ik de woondealpartijen uitgedaagd om in de bestuurlijke overleggen concrete casussen aan te dragen. Door samen te zoeken naar oplossingen, hebben we afspraken gemaakt en concrete resultaten bereikt. Zo heb ik afspraken gemaakt met provincies over projecten waar we gezamenlijk oplossingen zoeken voor netcongestie.

Deze aanpak wil ik de komende tijd verder uitbouwen. De gezamenlijke focus op realisatie en samenwerking is essentieel om de ambitie van 100.000 woningen per jaar te verwezenlijken.

Bestuurlijke overleggen Woondeals

In de aanpak proberen we gezamenlijk de knelpunten zo dicht mogelijk bij de bron op te lossen. Sommige knelpunten zijn echter van een structurele aard en overstijgen (geheel of gedeeltelijk) lokale of regionale grenzen. Denk hierbij aan belemmerende wet- of regelgeving, de uitvoeringskracht en uitdagingen rondom infrastructuur en energievoorziening.

Tijdens de BO woondeals heb ik met de provincies diverse afspraken gemaakt, om vanuit ieders rol en verantwoordelijkheid, te zorgen dat woningbouwvoorwaarden op orde zijn. Die

¹⁴ [Handreiking en Handleiding Publiek-Private Monitor \(PPM\) | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

handschoen pak ik ook zelf op. Zo wil ik via het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER) zorgen dat regelgeving minder belemmerend werkt voor de woningbouw. Veel voorstellen in het adviesrapport STOER raken aan knelpunten die partijen in de praktijk ervaren. Gesprekken aan de bestuurlijke tafels onderstrepen de urgentie om snel aan de slag te gaan met de voorstellen uit het adviesrapport. Medio oktober verwacht ik de kabinetsreactie aan uw Kamer te kunnen sturen. Ook in deze gesprekken blijf ik benoemen dat publieke lokale of provinciale eisen die hoger zijn dan het BBL niet de bedoeling zijn en privaatrechtelijke vertaling daarvan (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) niet zijn toegestaan.

Daarnaast wil ik met betrokken partijen zoeken naar wat de regelgeving al wél toestaat. Zo heb ik met Noord-Brabant afgesproken samen te onderzoeken of de mogelijkheid uit de Omgevingswet voor het versnellen van het starten met de bouw van woningen, voor gemeenten vergemakkelijkt kan worden. Dit kan door in het omgevingsplan vergunningvrije bouwactiviteiten op te nemen.

Veel provincies geven aan dat de uitvoeringskracht bij gemeenten onder grote druk staat en belemmerend werkt voor het realiseren van de woningbouwambities. Vanaf de start van dit kabinet ben ik aan de slag om de uitvoeringskracht te versterken. Naast de lopende inzet via onder meer het Expertteam Woningbouw en de flexpoolregeling heb ik op de Woontop in 2024 met partijen aanvullende afspraken gemaakt over het vergroten van meedoekracht. In dat kader werk ik op dit moment met IPO en VNG aan een gezamenlijk programma om capaciteit en kennis bij elkaar te brengen en gemeenten en provincies te ondersteunen bij het versnellen van de plan- en besluitvormingsprocedures. Daarnaast nemen provincies initiatieven om met gemeenten samen te werken op dit thema. Bij de bestuurlijke overleggen heb ik afspraken gemaakt hierop verder samen te werken en oplossingen te vinden die passend zijn bij dit knelpunt. Een goed voorbeeld daarvan is de Kleine Kernenaanpak in Friesland, een praktijkgerichte, vraaggestuurde aanpak. Bij deze aanpak is er een servicebureau waar iedereen om hulp kan vragen om knelpunten op te lossen bij zijn of haar woningbouwproject in een kern met minder dan 5.000 inwoners.

In de bestuurlijk overleggen hebben provincies onder andere aangegeven dat de realisatie van voldoende betaalbare woningen financieel gezien onder druk staat. De genoemde oorzaken zijn de marktomstandigheden, investeringsklimaat voor de middenhuur en

de onder druk staande investeringscapaciteit van corporaties. Door het niet doorgaan van de huurbevriezing is dit laatste niet meer acuut en heeft de sector als geheel voldoende financiële middelen om de opgaven tot 2035 aan te kunnen.¹⁵ Wel zijn er aanzienlijke verschillen tussen regio's en individuele corporaties. Het volledig kunnen realiseren van de opgave vraagt daarom dat woningcorporaties binnen hun regio, maar ook regio-overstijgend samenwerken aan de opgave.¹⁶ Op de middellange termijn vormt de investeringscapaciteit wel een mogelijk knelpunt voor de toekomstige opgave. In Drenthe is daar al een heel goed voorbeeld van waar ik recent ook op werkbezoek ben geweest om meer te vernemen hoe de corporatie tot onderlinge steun zijn gekomen.

In het verlengde daarvan hebben sommige provincies relatief veel te maken met onrendabele toppen. Ook die leggen een druk op de realisatie van voldoende betaalbare woningen. In provincies, zoals Zuid-Holland en Friesland, is al gestart met onderzoek naar de investeringscapaciteit van corporaties, een mogelijke herverdeling hiervan en de onrendabele toppen. Op de bestuurlijk overleggen is afgesproken dat het Rijk waar nodig ondersteunt. Tevens heb ik uw Kamer recent geïnformeerd over mijn inzet gemeenten te ondersteunen in hun grondbeleid, om op die manier bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen en het verkleinen van het publieke tekort.¹⁷

Verder hebben provincies de noodzaak meegegeven van investeren in goede bereikbaarheid voor woningbouw. Als onderdeel hiervan neemt het Rijk in overleg met partijen in november tijdens de MIRT-overleggen een besluit over de inzet van de beschikbaar gestelde 2,5 miljard voor Woningbouw en Mobiliteit en het gebiedsbudget.¹⁸

Vooruitblik

De woningbouw is aan het herstellen van de, voor de bouw, slechte economische omstandigheden in de jaren 2022 en 2023. ABF Research verwacht in de Primos prognose van 2025 dat de realisaties weer gaan toenemen en in 2027 richting 100.000 woningen gaan. We moeten ervoor zorgen dat deze verwachting uitkomt, het liefst eerder dan ABF voorziet. Uit de CBS-cijfers over vergunningen, start bouw en realisaties blijkt dat een herstel naar hogere realisaties nog niet structureel ingezet is. Daar moeten we onze inspanningen op richten.

¹⁵ Bijlage bij Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 29 453, nr. 574

¹⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 29 453, nr. 574

¹⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 34 682, nr. 230

¹⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1344

Met verschillende inspanningen zorgen we ervoor dat elk jaar 100.000 woningen zullen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld met de doorbraakaanpak. Bij enkele van deze doorbraaklocaties zoals Cortelande, Stougjeswijk en de Gnephoek is nu al een doorbraak gerealiseerd en komt realisatie nu sneller dichtbij.¹⁹ De verwachting is dat er voor het einde van het jaar nog meer goede voorbeelden genoemd kunnen worden. Naast nieuwbouw is het nodig om de bestaande voorraad beter te benutten om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Zo zijn er afgelopen jaar via nieuwbouw circa 69.000 woningen gerealiseerd en circa 13.000 woningen toegevoegd via het beter benutten van de bestaande voorraad. Dit is o.a. door transformatie, splitsen en optoppen. Ook zet ik in op meer woonplekken via hospitaverhuur, woningdelen, het tijdelijk toestaan van permanente bewoning op vakantieparken en het mogelijk maken van mantelzorg- en familiewoningen in achtertuinen.

Hiernaast is het essentieel dat provincies en samenwerkende gemeenten in regio verband de afgesproken opgaven snel vertalen naar concrete aantallen en de betaalbaarheidsverdeling per jaar. Dit stelt gemeenten in staat zich tijdig voor te bereiden op de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting, zowel wat betreft hun opgave als de formele vaststelling van de woningbouwregio's, waar de huidige woondealregio's een goed uitgangspunt voor zijn.

Ook is op de Woontop afgesproken dat we tot en met 2030 in totaal 288.000 woningen geschikt voor ouderen gaan realiseren via woningbouw of aanpassing van bestaande woningen. Het recente Primos-onderzoek ondersteunt dat er meer woonvormen voor ouderen nodig zijn.²⁰ Dit vraagt inzicht in de locaties en de programmering per gemeente. Met provincies heb ik de afspraak dat zij deze concretisering leveren eind 2025. Dat inzicht vormt mede de basis voor de volkshuisvestelijke programma's, die onder de Wet versterking regie op de volkshuisvesting een jaar na inwerkingtreding vastgesteld moeten zijn in gemeenten en provincies.

Tevens is afgesproken om vooruit te kijken op de periode na 2030. Tijdens het BO VRO in februari 2025 heb ik met de medeoverheden afgesproken om elke drie jaar de woningbouwprogrammering met een horizon van tien jaar te actualiseren. Provincies geven eind 2025 een eerste doorkijk tot 2036. Op basis daarvan werken we

¹⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1350

²⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1373

verder aan de woondealafspraken om eind 2026 de actualisering vast te stellen.

In de volgende BO Woondeals van begin 2026 zal de voortgang hierop besproken worden. Hiernaast vraag ik de provincies, in lijn met de motie De Groot en Welzijn, specifiek aandacht te geven aan voldoende betaalbare koopwoningen in de programmering binnen de doelstelling van twee derde betaalbare woningen op regionaal niveau.²¹

Ten slotte heb ik met provincies afspraken gemaakt over het aanwijzen van nieuwe, regionale grootschalige locaties. In de Nota Ruimte heb ik 127 nieuwe regionaal grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, waar we prioriteit aan willen geven en versneld tot realisatie willen komen, onder meer door deze sneller in aanmerking te laten komen bij bepaalde financiële regelingen. Daarnaast blijf ik mij inzetten om ook op andere locaties waar mogelijk en nodig ondersteuning te bieden.

Tot slot

Het realiseren van 100.000 woningen per jaar gaat niet vanzelf. Alleen door goede samenwerking tussen Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen kunnen we knelpunten tijdig signaleren en verhelpen. Daarbij wil ik het gesprek aan de versnellingstafels én aan de bestuurlijke tafels (nog) meer laten gaan over concrete knelpunten bij woningbouwprojecten. Alleen dan komen we tot praktische oplossingen voor de vele knelpunten die spelen bij woningbouwprojecten. Met meer focus op realisatie en een gezamenlijke inzet op de woningbouwopgave versnelt de woningbouwproductie. De afspraken die ik heb gemaakt met partijen in het kader van de woondeals ondersteunen hierbij.

Ik blijf de Kamer informeren over de voortgang van deze afspraken na de volgende bestuurlijke overleggen Woondeals. Die zullen in februari 2026 plaatsvinden.

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

²¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 36 512, nr. 102

