

36800 XXII Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2026

Nr. 45 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 april 2026

Nederland staat voor een grote ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgave. We willen meer woningen bouwen en tegelijkertijd ook ruimte bieden voor andere belangrijke ontwikkelingen, zoals bedrijvigheid, toekomstbestendige landbouw, een sterke natuur en onze energievoorziening. We moeten duidelijke ruimtelijke keuzes maken om meer woningen te kunnen bouwen, zo lossen we het woningtekort op. Dit brengt ons dichterbij ons uiteindelijke doel: voor iedereen een betaalbare, duurzame en passende woonruimte in een veilige en gezonde leefomgeving. Dit geldt ook voor Caribisch Nederland. Met deze brief informeer ik uw Kamer over mijn inzet op ruimtelijke regie voeren en het oplossen van het woningtekort. Hierbij deel ik ook mijn werkagenda voor de komende periode. Ik ga aan de slag.

100.000 woningen per jaar

Het woningtekort is direct voelbaar in het dagelijks leven. Jongeren blijven noodgedwongen langer bij hun ouders wonen. Mensen stellen het krijgen van kinderen uit omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Ouderen wonen te lang in een niet langer passende woning. Gescheiden ouders wonen soms noodgedwongen onder één dak. Verpleegkundigen, leraren en politieagenten kunnen niet wonen in de stad of het dorp waar ze werken. Voor hen staat het leven als het ware op pauze.

We halen alles uit de kast om dit te veranderen. Er moeten 100.000 woningen per jaar gebouwd worden. We zullen alle mogelijke ruimte benutten om het tekort terug te dringen: in steden, aan de randen van dorpen, op nieuwe locaties en door slimmer gebruik van de bestaande voorraad door bijvoorbeeld een laag erop, het splitsen van woningen en het transformeren van bestaande gebouwen.

Geopolitieke spanningen, stijgende rente, schaarste aan materialen en druk op de energievoorziening maken het niet eenvoudiger. Ook netcongestie en stikstofbeperkingen zetten het bouwtempo onder

druk. Het realiseren van 100.000 woningen per jaar is daarmee geen vanzelfsprekendheid. Dat betekent dat we voortdurend moeten bijsturen en scherp moeten blijven om het bouwtempo vast te houden en ook alle innovatieve mogelijkheden benutten. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen markt en overheid.

In de Taskforce Versnellen Woningbouw werken we samen, onder leiding van de minister-president, om binnen zes maanden een integraal programma op te stellen dat de vernieuwde koers uitzet voor de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Ik informeer uw Kamer middels een separate brief over de nadere uitwerking van deze Taskforce en de eerste resultaten.

Duidelijke integrale ruimtelijke keuzes

In ons kleine land doen we een intensief beroep op de ruimte. Er liggen grote opgaven op het gebied van onder andere woningbouw, economie, energie, landbouw, natuur, water en defensie. Daarom is het belangrijk dat we de verschillende ruimtelijke belangen in samenhang wegen en de ruimte verstandig verdelen. We maken duidelijke integrale ruimtelijke keuzes, zo behouden we een veilig en weerbaar Nederland waar we fijn kunnen leven.

Dit vraagt om duidelijke regie en goede samenwerking met provincies en gemeenten. Ik ga voortvarend door met de afronding van de Nota Ruimte: de nationale omgevingsvisie op Nederland met ruimtelijke keuzes tot 2050 en een doorkijk naar 2100. Op basis van het coalitieakkoord (bijlage bij Kamerstuk 36848, nr. 31) doen we aanscherpingen. We zetten in op 9 extra grootschalige woningbouwlocaties. Daarbij moet de bouw van woningen samengaan met goede energievoorziening, voldoende ruimte voor recreatie en goede bereikbaarheid van voorzieningen en werk. Bij de afronding van de Nota Ruimte sluiten we aan bij de uitwerking van de Taskforce Landbouw, Natuur en Stikstof. Daarnaast maken we een nationale ruimtelijk-economische strategie voor de energie-intensieve haven- en industrieclusters en bieden we ruimte voor de verduurzaming van het nationale energiesysteem. Dit draagt bij aan onze strategische autonomie en de weerbaarheid van de economie. Daarbij hanteren we een lange termijnvisie. Zo zorgen we er bijvoorbeeld voor dat we nú voldoende ruimte houden rond de rivieren, voor dijkversterkingen en rivierverruiming, om op de lange termijn nog keuzes te kunnen maken die noodzakelijk zijn om ons land veilig te houden. Hierbij vind ik het van belang te kijken naar koppelkansen met bijvoorbeeld natuurontwikkeling.

Met de afronding van de Nota Ruimte zijn we er nog niet. De transitie van visie naar realisatie wil ik vormgeven middels een Uitvoeringsstrategie. Dit doe ik vanzelfsprekend in goede samenwerking met de medeoverheden. Samen met medeoverheden versnellen we via de NOVEX-aanpak de gebiedsgerichte uitvoering van de opgaven. Deze aanpak kenmerkt zich door een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, meervoudig gebruik en versnelling. Daarbij zetten we alle

instrumenten in die voorhanden zijn, waaronder de mogelijkheden onder de Omgevingswet. Ik zal in mijn beleid ook actief het grondinstrumentarium inzetten om grond sneller en goedkoper beschikbaar te krijgen voor woningbouw en de andere ruimtelijke opgaven.

Betaalbaar, duurzaam en passend wonen, in een leefbare omgeving

Volkshuisvesting is een breder verhaal dan enkel een dak boven ons hoofd. We willen dat woningen betaalbaar zijn en passen bij de maatschappelijke behoefte. Veel mensen hebben gelukkig een fijne plek, maar een te grote groep mensen heeft dat nog niet. De wachtrijen voor sociale huurwoningen zijn erg lang en op de koopmarkt is te weinig aanbod van betaalbare woningen voor mensen met een laag- of middeninkomen. We vergroten het aanbod van betaalbare woningen door bij nieuwe woondeals in te zetten op 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 25% betaalbare koop. We bouwen voort op de ingezette koers van de Nationale Prestatieafspraken en we zetten in op het beter benutten van de bestaande bebouwde omgeving. Het realiseren van meer betaalbare woningen vraagt om meer regie vanuit het Rijk, daarom zet ik in op de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting per 1 juli 2026.

Ik heb nadrukkelijk aandacht voor die mensen die het niet allemaal aangewaaid krijgen. De woonbehoefte van mensen is soms erg specifiek of extra urgent. Voor hen komen we met gerichte maatregelen. Daarnaast vragen we van lokale overheden om de woonbehoefte van deze aandachtsgroepen expliciet te maken in een volkshuisvestingsprogramma, zodat ook voor deze mensen betaalbare huisvesting wordt gerealiseerd.

Daarnaast streven we naar huisvesting van goede kwaliteit in een leefbare omgeving voor nu en voor de toekomstige generaties. Dat betekent: duurzaam, bereikbaar, klimaatbestendig en gebouwd op een goede fundering. Iedereen verdient een woning met een gezond en comfortabel binnenklimaat en betaalbare energielasten. We gaan de verduurzaming van woningen versnellen en inzetten op een goede en betaalbare warmtevoorziening voor alle huishoudens. En we kijken ook naar de samenleving: woningen die gemeenschappen en veilige, leefbare buurten opleveren.

Tot slot

In het coalitieakkoord hebben drie partijen - D66, VVD en CDA - afspraken gemaakt over de maatregelen die nodig zijn om Nederland weer vooruit te krijgen. Beleidsbrieven zoals deze zijn daar een nadere uitwerking van op specifieke beleidsonderwerpen. De opgaven waar dit kabinet voor staat vragen om één overheid die duidelijk kiest, samenwerkt en levert. In gezamenlijkheid. Alleen door samen te werken kunnen we resultaten boeken waar mensen op rekenen. Daar is de inzet van de volledige Rijksdienst, de

medeoverheden en de publieke dienstverleners keihard bij nodig. Hierbij hecht dit kabinet veel waarde aan de samenwerking met de Tweede en Eerste Kamer, medeoverheden en maatschappelijke organisaties.

In de bijgevoegde werkagenda staat welke stappen ik de komende periode zet en wanneer uw Kamer hierover wordt geïnformeerd. De woningmarkt moet van het slot. Daar richt mijn inzet zich op. Met duidelijke keuzes, samenwerking en oog voor de realiteit van vandaag werken we aan voldoende woningen en een fijn thuis voor iedereen in een veilige en gezonde leefomgeving.

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

Werkagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

De volkshuisvestelijke opgave is groot en het Kabinet heeft duidelijke ambities. Deze werkagenda geeft een nadere uitwerking van de afspraken uit het coalitieakkoord. Daarnaast geeft het een overzicht van de concrete stappen die we de aankomende periode gaan zetten. De afspraken en concrete stappen uitgewerkt in de deze werkagenda worden ingepast binnen de beschikbare middelen uit de begroting en het coalitieakkoord.

100.000 woningen per jaar

Het lukt al geruime tijd niet om de bouwproductie op het gewenste niveau te krijgen waardoor het woningtekort nu 4,8% bedraagt. Het is mijn inzet om zo snel mogelijk toe te groeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Dit bouwtempo willen we vasthouden totdat een evenwichtige situatie op de woningmarkt is bereikt. We gaan dit doen via de Taskforce Versnellen Woningbouw en door in te zetten op regie vanuit het Rijk en samenwerking met lokale overheden.

Taskforce Versnellen Woningbouw

- De bouw van 100.000 woningen per jaar is een gezamenlijke taak. Deze samenwerking begint binnen het kabinet, in de Taskforce Versnellen Woningbouw. Deze brede aanpak is cruciaal vanwege onder andere netcongestie en stikstofproblematiek. Meerdere ministers werken samen, onder leiding van de minister-president, aan de opdracht om binnen zes maanden een integraal programma op te stellen dat de koers uitzet voor de realisatie van 100.000 woningen per jaar.
- Belangrijke onderdelen van de Taskforce zijn: een integrale aanpak voor grootschalige woningbouwlocaties, het beter benutten van de bestaande voorraad, het opschalen van benodigde innovaties (vanuit het Innovatie en Opschalingsprogramma Woningbouw), het vereenvoudigen van regelgeving, en het verbeteren van het investeringsklimaat voor beleggers en woningcorporaties. Dit vraagt om inzet van alle relevante partijen, zoals gemeenten, provincies, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers en beleggers.
- Ik informeer uw Kamer deze maand ook middels een separate brief over de nadere uitwerking van deze Taskforce en de eerste resultaten. Rond de zomer ontvangt u van mij een integraal programma voor de versnelling van de woningbouwopgave.

Regie en samenwerking

- Ik zet in op de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting per 1 juli 2026. Zo wordt de sturende rol van

het Rijk verder versterkt. We maken nieuwe bestuurlijke afspraken met provincies en gemeenten over de woningbouwopgave tot en met 2036, en monitor en ondersteun ik actief de implementatie van de wet.

- Daarnaast willen we, mede op basis van de resultaten van de Taskforce, de woondeals actualiseren, zo zorgen we voor voldoende bouwlocaties voor de aankomende tien jaar. De Nota Ruimte zorgt voor de borging van voldoende locaties voor de langere termijn. Het gaat dan niet alleen om het stellen van kaders, maar ook om het concreet aanwijzen van locaties. Met gemeenten en provincies en leggen we vast waar, hoeveel en voor wie we bouwen. Daarmee zorgen we ervoor dat overheden eenduidig samenwerken aan de woningbouwopgave en het biedt langjarige continuïteit en duidelijkheid aan woningcorporaties en marktpartijen.
- Bij de inzet van de realisatiestimulans ontmoedigen we het stellen van bovenmatige betaalbaarheidseisen bij gemeenten.
- Een succesvolle, gebiedsgerichte aanpak vraagt ook om een cultuurverandering. Het is belangrijk dat partijen samenkomen aan lokale en regionale versnellingstafels. Waar nodig springt het Rijk bij om te ondersteunen met kennis en expertise. Het kabinet zet in op een intensievere samenwerking tussen overheden, investeerders, ontwikkelaars en bouwers, inclusief woningcorporaties. Hiervoor benut ik de samenwerkingsverbanden binnen de nationaal grootschalige woningbouwlocaties, het Structureel Overleg Investeringsklimaat (grote en kleinere vastgoedinvesteerders, waaronder pensioenfondsen, maar ook private en buitenlandse investeerders) en de samenwerking in de WoonAlliantie (de medeoverheden, marktpartijen en woningcorporaties).
- De samenwerking is niet vrijblijvend. Met de Wet regie versterking volkshuisvesting en de Woondeals heb ik instrumenten in handen om onze partners te houden aan de gemaakte afspraken.

Duidelijke integrale ruimtelijke keuzes voor de grote opgaven

De ambities uit het coalitieakkoord vragen om duidelijke integrale ruimtelijke keuzes, regie en realisatie in samenhang. Het Kabinet geeft daar invulling aan met: duidelijke integrale keuzes in de Nota Ruimte, gebiedsgerichte uitvoering samen met medeoverheden via de NOVEX-aanpak en de inzet van instrumentarium.

Kaderstelling via Nota Ruimte

- We ronden de Nota Ruimte af. Dit is de nationale omgevingsvisie op de ontwikkeling en toekomst van Nederland, met ruimtelijke keuzes tot 2050 en een doorkijk naar 2100. De

Nota Ruimte wordt opgebouwd langs vier integrale thema's: Wonen, Werken en Bereikbaarheid, Economie en Energie, Landbouw en Natuur, Water en Bodem. En bevat daarnaast de sectorale thema's Milieu en Gezondheid, Cultureel Erfgoed en Landschap en Defensie.

- Op basis van het coalitieakkoord, wordt de Ontwerp-Nota Ruimte als volgt aangepast: het aanwijzen van 9 extra grootschalige woningbouwlocaties, een nationale ruimtelijk-economische strategie voor de energie-intensieve haven- en industrieclusters en duurzaam perspectief voor de landbouw en een sterke natuur en 'water en bodem sturend' als richtinggevend principe.
- Het streven is de definitieve Nota Ruimte voor het einde van 2026 aan uw Kamer te sturen.
- De Nota Ruimte is uitdrukkelijk niet bedoeld als visie die vervolgens in een lade verdwijnt. Daarom zal het kabinet naast de Nota Ruimte ook een Uitvoeringsstrategie opstellen, waarmee we zorgen voor doorwerking van de Nota Ruimte naar beleid en gebiedsgerichte samenwerking. De Uitvoeringsstrategie is nog niet 'de schop in de grond', maar vormt de stap tussen visie en realisatie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de middelen en instrumenten die volgen uit het coalitieakkoord. Dit doen we in goede samenwerking met de medeoverheden, want de fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van alle overheden.

Gebiedsgerichte uitvoering via NOVEX-aanpak

- Met de definitieve Nota Ruimte en Uitvoeringsstrategie is de ruimtelijke inrichting van Nederland natuurlijk niet 'af'. De nationale keuzes landen uiteindelijk ergens in Nederland op een erf, perceel of in een achtertuin. We benutten de NOVEX-aanpak om samen met medeoverheden de uitvoering van de grote ruimtelijke opgaven te versnellen en maatwerk te leveren per gebied of regio. Deze aanpak kenmerkt zich door een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, waarbij schaarse ruimte doelgericht wordt ingezet en meervoudig wordt benut.
- Samen met provincies ben ik bevoegd gezag onder de Omgevingswet voor veel besluiten in de realisatie. We benutten de ruimtelijke arrangementen uit 2025 met afspraken als vertrekpunt voor verdere uitvoering, ook van de andere beleidsprogramma's. Tijdens de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving in september bespreken kabinet en provincies de voortgang van de gemaakte afspraken en de samenhang met de Nota Ruimte. Waar nodig kunnen de huidige afspraken worden geactualiseerd of herzien.

- In 16 NOVEX-gebieden met een complexe stapeling van ruimtelijke opgaven en nationale belangen geven Rijk en regio gezamenlijk gebiedsgerichte uitvoering aan de ruimtelijke opgaven uit het coalitieakkoord.
- In de NOVEX-verstedelijkingsgebieden werken Rijk en regio aan woningbouw in samenhang met andere ruimtelijke opgaven zoals economie, bereikbaarheid, groen en voorzieningen. Het Rijksvastgoedbedrijf vervult hier een belangrijke rol in de gebiedsontwikkeling door het benutten van Rijksvastgoed (gronden en gebouwen). Het Rijksvastgoedbedrijf draagt bijvoorbeeld bij aan versnelde realisatie van woningbouw in nationale grootschalige woningbouwlocaties. Om de ontwikkeling van Nederland op langere termijn, conform de Nota Ruimte, mogelijk te maken is inzet op structuurversterkende infrastructuur noodzakelijk om de nieuwe woningen tot 2050 goed te ontsluiten.
- Het kabinet voert de Europese Natuurherstelverordening (NHV) uit waarbij ik verantwoordelijk ben voor de uitvoering van artikel 8. Ik zet hierbij in op vergroening van stedelijke ecosystemen, binnen de beschikbare middelen. We onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om deze doelen te behalen. De Handreiking Groen in en om de Stad helpt nu al om hieraan invulling te geven.
- In de NOVEX-landelijke gebieden werken Rijk en regio aan toekomstbestendige landbouw, sterke natuur en een gebiedsgerichte stikstofaanpak.
- In de NOVEX-haven- en industrieclusters werken Rijk en regio aan versnelde verduurzaming van de (energie-intensieve) industrie. Het kabinet benut deze samenwerking om – als uitvoering van het coalitieakkoord – te komen tot een ruimtelijk-economische strategie voor de energie-intensieve haven- en industrieclusters die in de Nota Ruimte worden aangewezen als gebieden van nationaal belang.
- Tijdens de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving in september zullen voor de gebieden eerste Regionale Investeringsagenda's worden vastgesteld. Over de Uitkomsten van de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving informeer ik uw Kamer in september.

Instrumentarium dat het kabinet inzet

- Het kabinet maakt gebruik van de mogelijkheden en instrumenten onder de Omgevingswet om de aanpak van ruimtelijke opgaven te versnellen. De experimenteerbepaling biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van wet- en regelgeving. Dit zet ik in om het testen van innovatieve bouwopties mogelijk te maken. Daarnaast zet ik het omgevingsplan in om bepaalde activiteiten vergunningvrij te maken.

- Het kabinet zet het grondinstrumentarium actief in voor de ruimtelijke opgaven uit het coalitieakkoord. Het sneller en goedkoper beschikbaar krijgen van grond is essentieel voor woningbouw en de andere ruimtelijke opgaven.
- We gaan door met modernisering van het grondbeleid. We versterken de kennis en capaciteit bij gemeenten op het grondbeleid en de toepassing van instrumenten zoals het voorkeursrecht, anterieure overeenkomsten en het kostenverhaal. Ook het Rijk zet deze instrument vaker in, bijvoorbeeld ten behoeve van ruimte voor Defensie of energie-infrastructuur.
- We willen de mogelijkheden voor het kostenverhaal uitbreiden en verbeteren, door het aanpassen van de zogenaamde “inbrengwaarde” van grond. Met deze intensivering van het kostenverhaal kan een groter deel van de waardestijging van de grond worden gebruikt voor noodzakelijke publieke investeringen en worden prijsstijgingen van grond door speculatie voorkomen.
- We stellen gemeenten in staat vaker en eerder grondaankopen te doen tegen redelijke prijzen door als Rijk met een grondfaciliteit mee te doen in de financiering en het risico. Eind dit jaar presenteren we het instrument daarvoor.
- In het kader van de uitwerking van de motie Gabriëls c.s.¹ die het kabinet verzoekt om een plan voor een Landelijke Integrale Grondbank, zal ik vóór het zomerreces met uw Kamer een onderzoek hiernaar (inclusief brief) delen met vervolgstappen die essentieel zijn voor eventuele besluitvorming hierover.
- Voor integraal ruimtelijk beleid en gebiedsgerichte uitvoering zijn betrouwbare en toegankelijke ruimtelijke informatie en ontwerpelijk onderzoek essentieel. Het slagvaardig realiseren van mijn beleidsdoelen op zowel woningbouw als ruimtelijke ordening vereist het sneller afwegen, nemen en uitvoeren van keuzes. In lijn met de ambities uit de Meerjarenvisie Zicht op Nederland zet ik daartoe in op het digitaliseren van de planketen met betrouwbare ruimtelijke informatie als solide basis. Het Rijk zet ontwerpkracht in via de Interdepartementale Ontwerpagenda om samen met medeoverheden kennis te delen, samenhang te creëren en tot innovatieve, breed gedragen oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken te komen. Ik zet bijvoorbeeld ontwerpelijk onderzoek in om te komen tot een nationaal ruimtelijk-economische strategie voor de energie-intensieve haven- en industrieclusters. Hierover kom ik later dit jaar samen met de ministers van KGG, EZ, en IenW naar buiten.

Ruimtelijke Ordening Caribisch Nederland

- Voor Caribisch Nederland zijn de ruimtelijke kaders vastgelegd in het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland,

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024-2025, 36 600 XXII, nr. 23

waarmee wordt gestreefd naar een duurzame en veilige ruimtelijke inrichting van de drie eilanden.

- Zoals ook in de Beleidsbrief over Koninkrijksrelaties is aangegeven, werkt het kabinet samen met Bonaire, Sint Eustatius en Saba aan een meer samenhangende aanpak. Dit krijgt onder meer vorm door het opstellen van fysieke agenda's per eiland.

Betaalbaar wonen en passende huurprijzen

In de afgelopen jaren zijn er niet genoeg betaalbare woningen bijgekomen. De wachtrijen voor sociale huurwoningen zijn te lang. Ook op de koopmarkt is er te weinig aanbod van betaalbare woningen voor mensen met een laag- of middeninkomen. We willen het aanbod van betaalbare woonruimte vergroten door in te zetten op de bouw van voldoende betaalbare woningen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Maar, het woningtekort, en met name het tekort aan betaalbare woningen, dwingt het Kabinet ook om kritisch te kijken naar de wijze waarop de bestaande woningvoorraad wordt gebruikt.

Voldoende betaalbare woningen bouwen

- Het Kabinet gaat de ingezette koers van de Nationale Prestatieafspraken voortzetten. Samen met woningcorporaties en gemeenten richten we ons op de realisatie van 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar.
- Bij nieuwe woondeals streven we naar 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 25% betaalbare koop. Het is mogelijk om lokaal van af te wijken van de betaalbaarheidsdoelen met dien verstande dat afspraken regionaal, provinciaal en landelijk worden geborgd. Dit doen we bijvoorbeeld met de Wet versterking regie volkshuisvesting.
- De doelstelling van 25% betaalbare koop wordt niet wettelijk geregeld omdat we ruimte willen houden voor de lokale behoefte en de benodigde flexibiliteit voor gebiedsontwikkeling. Daarnaast willen we middenhuurwoningen niet te verdringen. Deze doelstelling wordt daarom op een andere manier gerealiseerd. Er zijn allereerst afspraken gemaakt met de provincies om te zorgen voor 25% betaalbare koopwoningen in de plannen van de gemeenten. Daarnaast zal ik uitvoering geven aan een motie van de Tweede Kamer om gemeenten die de doelstelling van minimaal 25% betaalbare koopwoningen

behalen, voorrang te geven bij bestaande financiële regelingen, waarbij dit kan en in de rede, zoals de Woningbouwimpuls².

Beter benutten bestaande woningvoorraad

- Het Kabinet wil de permanente bewoning van recreatiewoningen tijdelijk mogelijk maken. Onderzoeken naar de uitvoerbaarheid van de (concept)instructieregel hebben tot dusver nog niet tot werkbare oplossingen geleid. Ik ga in gesprek met de betrokken partijen om te proberen hier wel toe te komen. Daarbij houd ik rekening met de uitvoerbaarheid voor de uitvoering en lokale overheden. Voor de zomer stuur ik een voorstel naar uw Kamer.
- Verder gaan we hospitaverhuur stimuleren door met een wetswijziging de belemmeringen weg te nemen. Het wordt onder andere mogelijk om een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar af te sluiten met een proeftijd van negen maanden. Het wordt ook mogelijk om het contract te beëindigen bij (executie)verkoop en overlijden. Het streven is om het wetsvoorstel in de zomer naar uw Kamer te sturen.
- Tevens ben ik voornemens om familie- en mantelzorgwoningen op eigen terrein landelijk vergunningvrij te maken. Een landelijke regeling draagt bij aan meer rechtszekerheid, voorspelbaarheid en tijdswinst. Een familiewoningen voor familieleden in de eerste graad maakt het voor ouderen die nog geen directe (mantel)zorg nodig hebben eenvoudiger om alvast bij hun kinderen te gaan wonen. Het kan ook een oplossing bieden voor situaties waarin kinderen, als gevolg van het woningtekort, noodgedwongen bij hun ouders wonen. Deze wijzigingen worden geregeld via het Besluit versterking regie volkshuisvesting, dat momenteel in voorhang is bij uw Kamer.

Passende bewoning van corporatiewoningen

- Soms worden sociale huurwoningen, met een gesubsidieerde huurprijs, bewoond door mensen met een hoog inkomen of vermogen. Het Kabinet wil dat deze huurders een meer passende huur betalen. Dit vergroot zo ook de investeringscapaciteit van woningcorporaties, wat bijdraagt aan de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Daarom verken ik samen met de sector de mogelijkheid om het instrument inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) een verplichtend karakter te geven. Daarnaast werk ik mogelijkheden uit voor een vermogenstoets bij nieuwe toewijzingen in de sociale huur en onderzoek ik de mogelijkheden voor een vermogensafhankelijke huurverhoging onder de huidige huurders.

² Conform mijn toezegging aan u op 13 en 16 maart jl. heb ik uw Kamer hierbij geïnformeerd over de uitvoering van de gewijzigde motie De Groot/Welzijn over 25% betaalbare koop bij nieuwbouw (Kamerstuk 36512, nr. 102) en de uitwerking van de doelstelling in het coalitieakkoord.

- Tegelijkertijd lukt het huishoudens met een hoger inkomen en/of vermogen soms niet om een woning te kopen wanneer dat de wens is. Daarom onderzoek ik hoe de procedures voor de verkoop van woningen door corporaties vereenvoudigd kunnen worden op een manier die juridisch houdbaar en beleidsmatig wenselijk is, rekening houdend met de situatie op de woningmarkt. Dit sluit aan bij de breed gedragen wens om bewoners van een grondgebonden sociale huurwoning beter in staat te stellen om hun huurwoning te kopen.
- Voor de zomer informeer ik uw Kamer over de bovengenoemde maatregelen met betrekking tot woningcorporaties. Daarnaast ga ik in gesprek met corporaties over onder andere de financiële belemmeringen die worden ervaren in het uitvoeren van hun opgaven.

Passende woonruimte op specifieke locaties of voor specifieke groepen mensen

De woonbehoefte van bepaalde groepen mensen is erg specifieke. Daarnaast zijn er ook mensen voor wie de woonbehoefte extra urgent is en wiens positie op de woningmarkt soms buitengewoon schrijnend is. Deze groepen vragen bijzondere aandacht en gerichte maatregelen. Daarnaast heeft het Kabinet ook speciale aandacht voor de volkshuisvesting op Caribisch Nederland.

Huisvesting voor ouderen

- Wanneer ouderen passend en prettig wonen, blijven zij langer zelfstandig en sociaal actief. Het aanbod van goede (levensloopbestendige) woningen voor ouderen is echter te beperkt.
- We willen de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen stimuleren zodat ouderen langer en in meer comfort zelfstandig kunnen wonen. Om dit te bewerkstelligen gaan we door met de bouw van 290.000 woningen voor ouderen in de periode tot en met 2030. Daarnaast actualiseer ik de opgave voor ouderenhuisvesting zodat de bestaande woondealafspraken kunnen worden herijkt voor de periode tot en met 2036.
- Daarnaast kijk ik naar de mogelijkheden voor een doorstroombank of -hypotheek, waarmee stenen makkelijker in geld moeten kunnen worden omgezet.
- Ik informeer uw Kamer voor de zomer met een brief over ouderenhuisvesting.

Extra aandacht voor de huisvesting van aandachtsgroepen

- Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting regelt dat gemeenten en provincies extra aandacht hebben voor de huisvesting van de volgende groepen: starters, ouderen, urgent woningzoekenden, medisch woningzoekenden, dreigend dakloze mensen, pleegzorgverlaters, arbeidsmigranten, studenten en woonwagendbewoners. Lokale overheden moeten de woonbehoefte van deze aandachtsgroepen expliciet maken in een volkshuisvestingsprogramma, zodat ook voor deze doelgroepen betaalbare huisvesting wordt gerealiseerd.
- Voor sommige mensen binnen deze aandachtsgroepen is het verkrijgen van huisvesting extra dringend. Daarom worden deze woningzoekenden in de Huisvestingswet 2014 als landelijk verplichte urgentiecategorieën opgenomen, waarmee zij voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimte.
- Ik zet in op de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting per 1 juni 2026.

Woonruimte voor personen met verward en onbegrepen gedrag

- We hebben aandacht voor de huisvesting van mensen met een extra ondersteuningsbehoefte. Eén van deze groepen betreft personen met verward en onbegrepen gedrag. Dit is een urgent vraagstuk. Het gebrek aan voldoende passende woon-/zorgplekken resulteert in onnodige risico voor deze mensen zelf en hun omgeving.
- In de komende maanden wordt voor al deze groepen de behoefte aan passende woon-/zorg voor deze mensen preciezer in kaart gebracht. Dit is noodzakelijk om de juiste woonvormen te realiseren in de bouwopgave en te kunnen sturen op het toewijzen van deze woningen.
- We maken goede en gerichte afspraken met gemeenten, zorgaanbieders, zorgkantoren en woningcorporaties om te komen tot de realisatie van deze huisvesting.
- Zoals toegezegd in het commissiedebat Verward/onbegrepen gedrag en veiligheid van 9 april jl. zal ik uw kamer hier nader over informeren.

Flexibele woonlocaties en huisvesting

- In een convenant maak ik afspraken met gemeenten en andere maatschappelijke partners over het snel ontwikkelen van alternatieve huisvesting zoals flexwoningen en permanente locaties voor tijdelijk verblijf, waar statushouders, Oekraïners en andere woningzoekenden die tijdelijke huisvesting nodig hebben, terecht kunnen als alternatief voor het gebruik van sociale huurwoningen. Daarbij sluit ik aan bij succesvolle initiatieven in het land die we kunnen opschalen.
- Tegelijk werk ik aan een nieuw, uitvoerbaar wetsvoorstel betreffende de voorrang voor statushouders. Mijn doel is om

voor de zomer een concept convenant klaar te hebben. In de Ministeriële Taskforce Asiel en Migratie (TAenM) is dit een belangrijke actielijn. De wettelijke verankering van deze afspraken volgt in het wetsvoorstel. Ik start de voorbereidingen van het vervangende wetsvoorstel en zal deze dit jaar nog in internetconsultatie doen.

Huisvesting van arbeidsmigranten

- De huisvesting van arbeidsmigranten vraagt om gerichte oplossingen. Het gebeurt te vaak dat de huisvesting niet op orde is, met nieuwe problematiek als gevolg, ook voor de omgeving.
- Het kabinet wil met ruimtelijke ordeningsinstrumenten en gemeentelijke bedrijfseffectrapportages zorgen dat huisvesting, voorzieningen en leefbaarheid op orde zijn voordat extra werknemers worden aangetrokken. Werkgevers die arbeidsmigranten willen inzetten hebben rekening te houden met de beschikbaarheid van woonvoorzieningen in de regio. Als deze niet aanwezig zijn is de werkgever zelf verantwoordelijk voor het treffen van deze voorzieningen.
- Uw Kamer wordt dit najaar geïnformeerd over de uitwerking van een dergelijke bedrijfseffectrapportage en de juridische verankering.
- Daarnaast ga ik verder met het voorstel om de huurbescherming voor arbeidsmigranten te verbeteren. Het wetsvoorstel gaat naar verwachting voor de zomer van 2026 in internetconsultatie.

Studentenhuisvesting

- Het Kabinet heeft speciale aandacht voor studentenhuisvesting. Er is onvoldoende woonruimte beschikbaar en dit leidt tot ongewenste situaties, bijvoorbeeld wanneer het gaat om internationale studenten. Onderwijsinstellingen moeten meer verantwoordelijk worden voor voldoende huisvesting voor de internationale studenten die zij aantrekken. Daarom wil dit Kabinet dat onderwijsinstellingen huur mogen vragen voor huisvesting. Ik ben hierover in gesprek met de universiteiten en de minister van OCW. Begin september informeer ik de Kamer over de voortgang.
- Het Kabinet heeft ook aandacht voor de Nederlandse studenten. Steeds meer studenten blijven thuis wonen en de woonruimtes die beschikbaar zijn worden steeds duurder. Ik wil meer gedeelde woonvormen voor jongeren en studenten. Minder studio's en meer samenwonen levert niet alleen snel meer betaalbare woningen op, maar is ook goed voor bestrijding van eenzaamheid. Dit ga ik bevorderen met objectsubsidies, hiervoor zal ik middelen aanwenden die zijn gereserveerd in het coalitieakkoord.

Volkshuisvesting Caribisch Nederland

- Ook in Caribisch Nederland is er een opgave op het gebied van woningbouw, betaalbaarheid en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad.
- De gezamenlijke inzet hierop van dit Kabinet en de bestuurscolleges van Bonaire, Sint-Eustatius en Saba zal zijn beslag krijgen in de nieuwe beleidsagenda Volkshuisvesting en Bouwen 2027 - 2030.
- Deze beleidsagenda stuur ik aan het einde van dit jaar naar uw Kamer.

Duurzame woningen

De kwaliteit van bestaande woningen is net zo belangrijk als de bouw van nieuwe woningen. Iedereen verdient een woning met een gezond en comfortabel binnenklimaat en betaalbare energielasten. In koude maanden kunnen de energielasten fors oplopen, met name in slecht geïsoleerde woningen. De thema's wonen en energie zijn nauw verbonden. Maar ook de duurzaamheid van bouwmaterialen en maatregelen voor klimaatadaptatie zijn onmisbaar voor een fijn thuis.

Verduurzaming van woningen

- Ik ga door met het Nationaal Isolatieprogramma. Met een isolatieoffensief wil ik de isolatieaanpak versterken en versnellen in wijken waar de prioriteit het hoogst is. Uw Kamer ontvangt in het najaar van 2026 het IBO Verduurzaming Gebouwde Omgeving met daarin beleidsopties voor de langere termijn. Daarna volgt ook een kabinetsreactie.
- We zetten nu al in op de uitfasering van energielabels E, F en G in de sociale huur per 2028, dit is onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken. Woningcorporaties zijn goed op weg. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van de energierekening voor huurders. In de particuliere huursector ligt het verduurzamingstempo iets lager, dit wil ik versnellen. Er ligt een voorstel voor minimum energieprestatie-eisen voor alle huurwoningen per 1 januari 2029. De internetconsultatie van dit voorstel is eind vorig jaar afgerond. In aanvulling daarop streeft het Kabinet naar de uitfasering van labels C en D per 2040. Ik zal uw Kamer voor de zomer 2026 informeren over de verdere uitwerking. Rond die tijd stuur ik ook een voortgangsbrief over de aanpak van schimmelproblematiek door woningcorporaties.
- De coördinerende verantwoordelijkheid voor de klimaataanpak ligt bij de minister van KGG, we werken daarom nauw samen met het ministerie van EZK op dit dossier.

Een goede warmtevoorziening

- Met gemeenten is afgesproken dat zij eind 2027 warmteprogramma's opleveren waarmee burgers duidelijkheid krijgen over de beoogde verduurzamingsoptie in hun wijk.
- Op plekken waar een warmtenet niet de meest geschikte oplossing is stimuleren en normeren we de uitrol van hybride, slimme warmtepompen. In het najaar 2026 zal ik samen met de minister van KGG uw Kamer informeren over de invulling hiervan.
- Eigenaar-bewoners, zakelijke gebruikers en VvE's kunnen gebruik blijven maken van bestaande subsidies (ISDE en SVVE). Met woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over de installatie van warmtepompen in de Nationale Prestatieafspraken.

Preventie en herstel van funderingsschade

- Funderingsschade hangt nauw samen met ruimtelijke ordening en water- en bodembeheer. Het is een toenemend probleem, waar de komende tien jaar 425.000 gebouwen mee te maken krijgen.
- Daarom is preventie en een goede informatievoorziening om het probleem beter in kaart te brengen belangrijk. Dit doe ik met de Nationale aanpak funderingen.
- Na de zomer ontvangt uw Kamer een voortgangsbrief. Deze aanpak wordt ingepast binnen de bestaande middelen die tot en met 2028 beschikbaar zijn.

Bouwmaterialen, verbouwstromen en standaardiseren van renovaties

- Via het programma Verbouwstromen zetten we in op het standaardiseren van renovaties in grootschalige samenwerkingsverbanden van gemeenten, ontzorgers, woningcorporaties en bouwers. Met deze aanpak kunnen we bewoners sneller helpen aan een duurzame en comfortabele woning met een lage energierekening. In de afgelopen jaren zijn al veel samenwerkingsverbanden opgezet. We gaan de geleerde lessen uit deze samenwerkingsverbanden benutten en de standaardisatie en opschaling van de markt verder versnellen. Om dit te realiseren zal ik samen met de betrokken partijen en partners zoals AEDES en Onderhoud NL in het najaar een versnellingsagenda presenteren.
- Daarnaast ontvangt uw Kamer voor de zomer 2026 de volgende stappen in de implementatie van de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings. Onderdeel hiervan is de introductie van de zogeheten Whole Life Cycle - Global Warming Potential, kortweg de wlc-gwp genoemd. Deze wlc-gwp betreft de emissie

van broeikasgassen veroorzaakt door het gebouwgebonden energieverbruik én de toepassing van bouwmaterialen en gebouwinstallaties. De toepassing van meer schone en circulaire bouwmaterialen zorgt samen met de energietransitie voor duurzame woningen.

Leefbare omgeving

Fijn wonen doe je in een leefbare omgeving. Daarom wil het Kabinet de veiligheid in buurten verbeteren. Daarnaast gaan we door met de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed en zetten we in op klimaatadaptatie.

Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid

- Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en het programma Preventie met Gezag maken buurten leefbaarder en voorkomt veel criminaliteit, onder andere door te voorkomen dat jongeren na de eerste misstap doorgroeien in een criminele carrière. We zetten deze programma's door. Woningcorporaties zijn cruciaal voor zowel de volkshuisvesting als de leefbaarheid van buurten, zowel in de NPLV-gebieden als daarbuiten. Samen met gemeenten en corporaties gaat het Kabinet in overleg om gezamenlijk in te zetten op meer sociale cohesie in kwetsbare wijken en buurten.
- Binnen de NPLV-wijken krijgt energiearmoede extra aandacht. Met de verduurzaming van de gebouwde omgeving wordt energiearmoede tegengegaan. Dit kabinet wil meer verbinding maken tussen het verduurzamingsdomein en de welzijns- en zorgsector, omdat de energietransitie een sociale transitie is en duurzame woningen een goede bijdrage kunnen leveren voor de gezondheid van bewoners.

Maatschappelijk vastgoed

- We blijven inzetten op de verduurzaming van utiliteitsbouw. Dat doen we langs een aantal sporen. Zo werken we aan normering als gevolg van Europese eisen (de minimale energieprestatie-eisen uit de EPBD) en we continueren de beschikbare middelen voor subsidie, lening en ontzorging.
- Er zijn nog forse inspanningen nodig om het maatschappelijk vastgoed - denk aan onderwijshuisvesting, gemeentelijk of Rijksvastgoed - te verduurzamen volgens de Europese doelen en verplichtingen (EED en EPBD).

Klimaatadaptatie

- Fijn wonen in een leefbare omgeving betekent dat woningen en de directe omgeving beschermd zijn tegen extreem weer en een veranderend klimaat. Het is daarbij ook belangrijk om in warme zomermaanden te zorgen voor een prettig binnenklimaat. We werken aan een herziening van de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS'26), dit wordt gecoördineerd door de minister van IenW. Ik ben verantwoordelijk voor de vier opgaven die betrekking hebben tot de gebouwde omgeving. De huidige planning is om de ontwerp-NAS'26 eind april te publiceren.

Overzicht Werkagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Brief	Planning
Brief permanente bewoning van recreatiewoningen	Voorjaar 2026
Brief inkomen- en vermogenstoets sociale huurwoningen	Voorjaar 2026
Brief verkoop corporatiewoningen	Voorjaar 2026
Brief ouderenhuisvesting	Voorjaar 2026
Internetconsultatie wetsvoorstel huurbescherming arbeidsmigranten	Voorjaar 2026
Brief aanpak schimmelproblematiek woningcorporaties	Voorjaar 2026
Brief minimum energieprestatie-eisen (uitfasering EFG-labels)	Voorjaar 2026
Brief Ontwerpend onderzoek energie-intensieve haven- en industrieclusters	Voor zomer 2026
Verkenning Landelijke Integrale Grondbank n.a.v. motie Gabriëls c.s.	Voor zomer 2026
Brief studentenhuusvesting	Zomer 2026
Brief Uitkomsten Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving 2026	September 2026
Wetsvoorstel hospitaverhuur	Zomer/najaar 2026
Actieplan versnellen woningbouw (taskforce)	Na zomer 2026
Brief bedrijfseffectrapportage	Najaar 2026
Kabinetsreactie IBO Verduurzaming Gebouwde Omgeving	Najaar 2026
Brief normering slimme, hybride warmtepompen (i.s.m. KGG)	Najaar 2026
Brief Nationale aanpak funderingen	Najaar 2026
Definitieve Nota Ruimte	Voor eind 2026
Internetconsultatie vervangend Wetsvoorstel voorrang statushouders	Eind 2026
Beleidsagenda Volkshuisvesting en Bouwen 2027 - 2030.	Eind 2026

