

Vergaderjaar 2025–2026

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1393

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 december 2025

De woningnood in Nederland is op dit moment een van de grootste opgaven. Door een tekort aan woningen is het voor veel mensen moeilijk om een passende woning te vinden. In heel Nederland moeten er snel meer (betaalbare) woningen bij komen. Om aan de vraag te voldoen, wordt er samen met de Woontop partners gewerkt aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 woningen per jaar.

De realisatie van die 100.000 woningen per jaar gaat om de nieuwbouw van zowel huur- als koopwoningen en ook om het beter benutten van bestaande gebouwen. Twee derde van de nieuwe woningen moeten betaalbaar zijn. Het gaat daarbij om sociale huur (30%), middenhuur en betaalbare koop.

Dit kabinet heeft voor de woningbouwopgave tot 2030 € 5 miljard beschikbaar gesteld. Daarnaast investeert dit kabinet € 2,5 miljard voor het ontsluiten van woningbouwlocaties via het Mobiliteitsfonds bij het Ministerie van IenW. Over de besteding van die € 2,5 miljard en de besteding van het Gebiedsbudget van VRO bent u op 10 november jl. geïnformeerd.¹

Dit jaar heb ik verschillende regelingen getroffen om de woningbouw financieel te ondersteunen, onder andere de Woningbouwimpuls (Wbi), de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE), en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Op grond van deze regelingen zullen nog dit jaar middelen worden uitgekeerd aan gemeenten om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Hiermee draag ik bij aan de bouw van ruim 16.500 woningen in heel Nederland. Een stap richting de 100.000 woningen per jaar.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1389

In mijn brief van 19 mei jl.² heb ik een toelichting gegeven over de besteding van de € 5 miljard voor woningbouw via de verschillende financiële regelingen in het samenhangende financieel instrumentarium ten behoeve van de woningbouwopgave. Zoals aangekondigd in die brief heb ik een samenhangend instrumentarium van vier regelingen geïntroduceerd: de Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls, het Gebiedsbudget en de regeling grondverwerving voor gemeenten (voorheen Grondfaciliteit). Met dit samenhangend en overzichtelijke pakket aan regelingen maak ik de financiële ondersteuning van de woningbouw voor iedere gemeente beschikbaar en laagdrempelig.

De Realisatiestimulans is een nieuwe regeling die dit kabinet heeft ontwikkeld. Met de Realisatiestimulans wordt eenvoudige uitvoerbare financiële ondersteuning geïntroduceerd voor iedere toegevoegde betaalbare woning, zowel via nieuwbouw als via het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Ik ben dan ook zeer verheugd dat deze regeling inmiddels vastgesteld en gepubliceerd is.³ Komende maanden zal ik vol inzetten op de implementatie en het informeren van gemeenten om gebruik te maken van deze financiële stimulans. Hierover meer later in deze brief.

De middelen die dit Kabinet beschikbaar heeft gesteld voor woningbouw, worden via het samenhangende instrumentarium ten behoeve van de woningbouwopgave besteed. Ik ben dan ook niet voornemens om, bij overschrijding van het budget van € 2 miljard bij de Binnenhofrenovatie, extra middelen hiervoor te vinden in de gereserveerde € 5 miljard voor de woningbouw. Ik geef hiermee invulling aan de motie Welzijn.⁴

Woningbouwimpuls (Wbi) 7^e tranche

De Woningbouwimpuls bestaat sinds 2020. Gemeenten kunnen voor woningbouwprojecten die aan gestelde voorwaarden voldoen (onder andere per aanvraag minimaal 200 woningen en 50% betaalbare woningen) een bijdrage vragen om het project financieel haalbaar te maken. Het Rijk dekt in deze projecten maximaal 50% van het publieke financiële tekort.

Van 15 september tot en met 8 oktober jl. heb ik het aanvraagloket van de Woningbouwimpuls opengesteld voor de 7^e tranche. Voor deze tranche van de Woningbouwimpuls was € 120 miljoen (incl. btw) beschikbaar. In deze ronde zijn 24 aanvragen ingediend door 23 gemeenten. De totaal gevraagde bijdrage was ca. € 71,6 miljoen. Ondanks de financiële noodzaak moet ik helaas constateren dat er minder aanvragen zijn ingediend dan dat er budget beschikbaar is. Dit leidt voor 2025 dus tot onderuitputting. De onderuitputting is op basis van onze prognose (zie meegezonden pijlpijnonderzoek van Brink in de bijlage) onverwacht. De timing van de openstelling van het loket heeft hierin waarschijnlijk een grote rol gespeeld. Deze ronde Woningbouwimpuls viel namelijk gedeeltelijk in het zomerreces en gelijktijdig met de voorbereidingen van gemeenten op de regeling Woningbouw op korte Termijn (Wokt) van het Ministerie van IenW. Het pijlpijnonderzoek laat zien dat een aanvullende bijdrage uit de Woningbouwimpuls ook in de toekomst noodzakelijk is.

In de beoordeling van de aanvragen heb ik mij laten adviseren door de onafhankelijke Toetsingscommissie Woningbouwimpuls (hierna: Toetsingscommissie). Zij hebben de noodzaak, efficiëntie en effectiviteit

² Integrale visie op de woningmarkt | Tweede Kamer der Staten-Generaal

³ Staatscourant 2025, 36777 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

⁴ Kamerstuk 36 740 VII, nr. 17

van de aanvragen beoordeeld. Als onderdeel van het criterium effectiviteit is onder andere bovenmatige betaalbaarheid beoordeeld. Dit heeft de Toetsingscommissie gedaan door te kijken of er sprake is van een programma met meer dan twee derde betaalbaar. Indien dat het geval is, is gekeken of dit programma passend is in de regio en of daar regionaal afstemming over heeft plaatsgevonden. Ook is er meegenomen of een gemeenten niet systematisch en evident meer betaalbare woningen realiseert dan twee derde, terwijl dat niet noodzakelijk is om de regionale doelen te realiseren. De aanbiedingsbrief van de Toetsingscommissie met haar advies en een toelichting op de wijze van beoordelen is als bijlage bij deze brief gevoegd. Op advies van de Toetsingscommissie heb ik besloten om 16 van de 24 aanvragen toe te kennen. Deze projectaanvragen ontvangen samen ca. € 48,7 miljoen incl. btw aan rijksmiddelen, waarvoor ruim 6.700 woningen (waarvan ca. 76% betaalbaar) worden gebouwd. Ik ben blij dat ik deze gemeenten de komende tijd financieel kan ondersteunen in de woningbouwopgave.

Voor de resterende projectaanvragen kon om diverse redenen, ondanks de geboden mogelijkheid om evidente fouten te herstellen, helaas geen positief advies worden gegeven. De Toetsingscommissie constateert desalniettemin dat het merendeel van deze aanvragen goed aansluit bij de doelstellingen van de Woningbouwimpuls en moedigt gemeenten aan om aan de slag te gaan met het verbeteren van de aanvragen voor de volgende tranche. Hiervoor is, indien nodig, begeleiding vanuit het ministerie beschikbaar. Het aanvraagloket van de 8^e tranche opent naar verwachting op 27 februari 2026 en sluit op 13 maart 2026.

Voorafgaand aan deze 8^{ste} tranche worden het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 gewijzigd. Deze wijziging is noodzakelijk, zodat de Woningbouwimpuls beter uitwerkt in samenhang met de Realisatiestimulans. Zowel het besluit als de regeling treden naar verwachting vanaf 1 januari 2026 in werking.

Woningbouwversnelling metropoolregio Eindhoven (WMRE)

In samenwerking met de provincie Noord-Brabant, ASML en de betrokken gemeenten heeft het Rijk afspraken gemaakt om te investeren in de Metropoolregio Eindhoven. Onder de noemer «Project Beethoven» is gewerkt aan een pakket aan maatregelen waarmee € 2,51 miljard in de regio wordt geïnvesteerd. Een deel van deze afspraken ziet op het realiseren van extra betaalbare woningen. Bovenop de regionale woondeal moeten 17.000 extra zelfstandige woningen en 2.280 extra onzelfstandige studenteneenheden worden gerealiseerd. Het Rijk draagt 50% van de financiële middelen bij om dit te bereiken.

Uitkomsten WMRE tranche 1

Vanaf 2025 tot en met 2029 is er voor bovengenoemd doel € 122,5 miljoen beschikbaar binnen het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze middelen kunnen door de betrokken gemeenten worden aangevraagd via een nieuwe regeling: Regeling specifieke uitkering Woningbouwversnelling metropoolregio Eindhoven (WMRE). De WMRE is geïnspireerd op de Woningbouwimpuls en werkt vergelijkbaar, maar dan toegespitst op de Metropoolregio Eindhoven. De WMRE dekt maximaal 75% van het financiële publieke tekort in woningbouwprojecten met minimaal 40 woningen, waarvan tenminste 50% betaalbaar. Ik heb het loket van de eerste tranche gelijktijdig met de Woningbouwimpuls opengesteld (15 september jl. tot en met 8 oktober jl.). Voor deze tranche van de WMRE was € 23,75 miljoen (incl. btw) beschikbaar. In deze ronde zijn 10 aanvragen ingediend door 9 gemeenten. De totaal gevraagde bijdrage was ca. € 35 miljoen. Ik vind het goed te zien dat deze regeling

direct in de eerste tranche al aansluit bij de behoefte: door de populariteit van deze regeling is het budget overtekend. In de beoordeling van de aanvragen heb ik mij ook laten adviseren door de onafhankelijke Toetsingscommissie Woningbouwimpuls. Ook hier hebben zij noodzaak, efficiëntie en effectiviteit van de aanvragen beoordeeld. De aanbiedingsbrief van de Toetsingscommissie met haar advies en een toelichting op de wijze van beoordelen is als bijlage bij deze brief gevoegd. Op advies van de Toetsingscommissie heb ik besloten om 6 van de 10 aanvragen toe te kennen. Deze projectaanvragen ontvangen samen ruim € 22,2 miljoen incl. btw aan rijksmiddelen, waarvoor ca. 1.700 woningen (waarvan ca. 82% betaalbaar) worden gebouwd.

De resterende projectaanvragen zijn om diverse redenen niet positief beoordeeld. De Toetsingscommissie constateert desalniettemin dat het merendeel van deze aanvragen goed aansluit bij de doelstellingen van de WMRE en moedigt gemeenten aan om de aanvragen te verbeteren, zodat deze mee kunnen lopen in de volgende tranche. Hiervoor is, indien nodig, begeleiding vanuit het ministerie beschikbaar. Het aanvraagloket van deze nieuwe ronde opent naar verwachting gelijktijdig met de Woningbouwimpuls op 27 februari 2026 en sluit op 13 maart 2026.

Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA, regulier en studententranche)

De RHA stelt gemeenten in staat om versneld huisvesting te realiseren voor aandachtsgroepen door een financiële bijdrage te leveren aan de bouw van nieuwe woonvormen. Het gaat dan om huisvesting voor bijvoorbeeld dak- of thuisloze mensen, of arbeidsmigranten. In voorgaande kabinetten is met de RHA voor € 151,9 miljoen aan bijdragen verleend. Hiermee is een bijdrage geleverd aan de (toekomstige) realisatie van 23.031 woningen. In 2025 is er € 30 miljoen beschikbaar gesteld voor de reguliere RHA-tranche en € 30 miljoen voor een extra RHA-tranche specifiek gericht op het realiseren van met name (onzelfstandige) studentenwoningen. Bij de reguliere RHA is bijna € 28 miljoen aan aanvragen ingediend en is er voor € 25,3 miljoen toegekend. Dit bedrag draagt bij aan de bouw van 2.805 woningen. Er is hier dus sprake van een geringe onderbesteding. De aanvragen voor de RHA-tranche specifiek gericht op studenten hebben een omvang van € 55,7 miljoen. In de RHA-tranche voor studenten zijn aanvragen ontvangen voor een hoger totaalbudget dan er beschikbaar was. Ik heb tot mijn genoegen het plafondbedrag voor deze tranche kunnen verhogen tot maximaal € 49 miljoen in de Tweede suppletoire begroting 2025, hierdoor worden 2.322 onzelfstandige woonruimten en 3.124 zelfstandige woonruimten voor studenten gerealiseerd. De beide tranches van dit jaar dragen bij aan de bouw van 8.251 woningen.

In de bijlage staan de volledige overzichten van alle gemeenten die een bijdrage ontvangen uit de reguliere RHA en de RHA gericht op studenten. Voor de RHA is dit vooralsnog de laatste tranche. Het is de bedoeling dat de RHA zal worden voortgezet door gebruik te maken van de Realisatiestimulans.

Realisatiestimulans

Nadat de contouren van de Realisatiestimulans in de Kamerbrief «Financieel instrumentarium woningbouw» van 19 mei jl. met u zijn gedeeld⁵, is de regeling Realisatiestimulans van 14 juli 2025 tot en met 5 september 2025 ter consultatie aangeboden. Er zijn in totaal 41 reacties op de conceptregeling ontvangen. Deze reacties waren overwegend

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 1344

positief. Het streven naar een financiële regeling die de woningbouw stimuleert, zonder zware bestuurlijke lasten, wordt gewaardeerd. Dat is een mooi en positief signaal. De regeling is op 5 november 2025 gepubliceerd in de Staatscourant.⁶

Het doel van de Realisatiestimulans is het met beperkte bestuurlijke lasten financieel ondersteunen van gemeenten in heel Nederland bij het realiseren van betaalbare woningen. Gemeenten ontvangen een bijdrage van € 7.000 excl. btw voor iedere betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025–2029. Meer informatie voor gemeenten heb ik gepubliceerd in een handreiking.⁷ Hiermee geef ik ook invulling aan de motie Peter de Groot c.s., doordat de Rijksmiddelen zijn geoormerkt voor betaalbare (koop)woningen.⁸

De middelen die gemeenten ontvangen, kunnen (facultatief) vervolgens weer geïnvesteerd worden in toekomstige woningbouw. Voor de bouw van woningen waarvoor eerder een bijdrage is uitgekeerd vanuit het Ministerie van VRO, bijvoorbeeld via de Woningbouwimpuls of de Startbouwimpuls. Voor deze woningen is de Realisatiestimulans niet beschikbaar.

Elke woning telt

Bij de Realisatiestimulans geldt dat elke betaalbare woning in heel Nederland telt. Met de Realisatiestimulans worden ook betaalbare woningen in kleine projecten beloond, transformatie- en optop-projecten vallen daar eveneens onder. Om de regeling zo eenvoudig mogelijk te houden wordt geen onderscheid gemaakt in type woning of bewoner. Ook voor betaalbare woningen die gerealiseerd worden voor aandachtsgroepen, zoals dakloze mensen, is een bijdrage van € 7.000. beschikbaar. Zo wordt invulling gegeven aan de motie Grinwis c.s.⁹

Aanvullende bijdrage Realisatiestimulans (opslagen)

Voor bepaalde woningen krijgen gemeenten in de toekomst een aanvullende bijdrage, ook wel een opslag genoemd. Dit gaat met name om de realisatie van zorggeschikte- en geclusterde woningen, waarvan de kosten beduidend hoger liggen dan voor de realisatie van reguliere betaalbare woningen. Ook voor ambtelijke capaciteit bij medeoverheden zijn middelen binnen de Realisatiestimulans gereserveerd. In het eerste uitkeringsjaar zijn deze middelen nog niet beschikbaar, omdat gemeenten voor deze woningen nog aanspraak kunnen maken op bestaande financiële regelingen. Het gaat daarbij om de RHA, de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen, de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen en de Flexpoolregeling. Wanneer deze regelingen komen te vervallen, zullen in de Realisatiestimulans de middelen beschikbaar komen om dit op te vangen.

Voor woningen in de 20 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)-gebieden zijn vanuit de Realisatiestimulans nu al aanvullende middelen beschikbaar. Er is in totaal € 180 miljoen beschikbaar gesteld voor de periode 2025–2029 voor maatregelen voor het verbeteren van de

⁶ Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 4 november 2025 nr. 2025-0000035295, houdende regels met betrekking tot het verstrekken van een specifieke uitkering ten behoeve van de stimulering van de bouw van betaalbare woningen (Tijdelijke regeling realisatiestimulans).

⁷ Handreiking Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland

⁸ Kamerstuk 36 512, nr. 86.

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 1357

openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is er € 50 miljoen beschikbaar gesteld voor de versterking van ambtelijke capaciteit.

Mede naar aanleiding van de motie van lid Wijen-Nas¹⁰ is bij het opstellen van de regeling ook gekeken naar andere kwetsbare gebieden, met name naar de regio's uit het Nationaal Programma Vitale Regio's (NPVR). Met de komst van de Realisatiestimulans worden de regio's meer ondersteund voor woningbouw dan in het verleden. Met de Realisatiestimulans is er geen sprake meer van een minimaal aantal woningen per project of andere aanvullende voorwaarden. De bestuurlijke lasten zijn mede hierdoor enorm verlaagd. Er is daarnaast met de regio's verkend of en hoe de woningbouwopgave afwijkt van de rest van Nederland. Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat er op dit moment nog onvoldoende eenduidig beeld is van de noodzaak van een aanvullende bijdrage voor de NPVR. De eventueel noodzaak zal in het kader van NPVR nader worden onderzocht. Ik beschouw de motie daarmee als afgedaan.

Met deze brief heb ik u geïnformeerd over hoe ik op korte termijn de woningbouwopgave financieel ondersteun. Bijdragen op grond van de Woningbouwimpuls, WMRE en de RHA worden nog dit jaar uitgekeerd. De Realisatiestimulans keert vanaf 2026 voor 4 jaren jaarlijks uit. Om straks een volledige registratie te kunnen aanleveren, is voor het gemeenten belangrijk nu al na te gaan hoeveel betaalbare woningen zijn gestart in 2025. De jaarlijkse opgave van woningen waarvan de bouw is gestart wordt aangeleverd via het reguliere SiSa-verantwoordingsmoment.

Ik hoop u op korte termijn ook te informeren over de voortgang van projecten die in het verleden een bijdrage hebben gekregen uit diverse woningbouwregelingen.

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

¹⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 1251