Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1491

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 juni 2026

Hierbij bied ik u de beantwoording aan op de schriftelijke Kamervragen van de begrotingsrapporteurs bij het jaarverslag 2025 van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, alsmede de beantwoording op de vragen in het kader van de V-100 bij het onderwerp «Woningaanbod nu en in de toekomst».

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

kst-32847-1491
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

VRAAG 1:

Vraag:
Kunt u ingaan op de volgende mogelijkheden om budgetten voor woningbouw volledig te benutten?

1. onderuitputting voor de ene regeling gebruiken voor een andere regeling;
2. uitvoerbaarheid van regelingen van tevoren beter inschatten;
3. het oprichten van een woningbouwfonds om het schuiven van budgetten over de jaargrens op het domein van VRO mogelijk te maken?

Antwoord:
Ja.

1. Bij tijdige signalering van onderuitputting op een specifieke regeling kan een verzoek worden ingediend om de middelen in te zetten voor een andere regeling op het gebied van woningbouw. Dit kan het kabinet doen, maar uw Kamer kan hiertoe ook een verzoek indienen. Uiteraard ben ik hierbij wel gebonden aan de begrotingsregels en de vaste begrotingsmomenten. Het kabinet zet bij budgettaire besluitvormingsmomenten in op realistisch ramen in de begrotingen, om onderuitputting tegen te gaan. De Minister van Financien toetst of het verzoek voldoet aan de begrotingsregels en in het rijksbrede beeld past. Onderuitputting kan door verschillende oorzaken komen: zo is bij woningbouwregelingen pas op het moment van aanvragen zeker wat het benodigde budget is. Hiervoor ben ik dus afhankelijk van andere partijen (gemeenten, ontwikkelaars). Ook zijn er regelingen zoals de huurtoeslag waar de systematiek van de regeling anders werkt dan bij reguliere regelingen. Bij de huurtoeslag wordt op basis van verschillende macro-economische parameters aan het begin van het jaar een meerjarige raming gemaakt van de te verwachten uit te geven middelen aan huurtoeslag. Deze middelen worden in december van het voorgaande jaar en gedurende het lopende jaar uitgegeven en kunnen niet alternatief worden ingezet. Eventuele aanpassingen in de raming worden bij de volgende raming in het voorjaar in het generale beeld verwerkt.
2. Uitvoerbaarheid van regelingen wordt vooraf meegenomen in de vormgeving van de regeling door bijvoorbeeld vroeg in het proces de uitvoerende partij mee te nemen met behulp van een uitvoeringstoets, bijvoorbeeld de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Door de jaren heen is er veel ervaring opgedaan met financiële regelingen en wat wel of niet werkt en wordt er breder onderzoek uitgevoerd in bijvoorbeeld het Interdepartementaal Beleidsonderzoek «Op grond kun je bouwen» (Kamerstuk 32 847, nr. 1198) uit 2024. Deze ervaring en input uit eerder uitgevoerd onderzoek is o.a. meegenomen in het samenhangende financiële instrumentarium op het gebied van woningbouw, waar uw Kamer over geïnformeerd is op 19 mei 2025 (Kamerstuk 32 847, nr. 1344). Daarnaast worden de regelingen ook regelmatig geëvalueerd en worden waar nodig (kleine) aanpassingen gedaan om ze zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de praktijk.
3. Het oprichten van een woningbouwfonds kan een oplossing zijn om het schuiven van budgetten over de jaargrens heen mogelijk te maken. Dit is echter een bredere, politieke afweging waar ik niet alleen over beslis. Zo adviseerde deze Studiegroep om de begrotingsfondsen aan het begin van de nieuwe kabinetsperiode in een realistischer kasritme te plaatsen, en om het gebruik van (nieuwe) begrotingsfondsen te beperken.

VRAAG 2:

Vraag:
Hoe zorgt u ervoor dat grondbezitters hun grond die geschikt is voor woningbouw niet gebruiken als beleggingsobject maar benutten voor woningbouw?
Antwoord:
Grond met de functie wonen moet ook als zodanig worden gebruikt en niet onbebouwd blijven. Gemeenten hebben verschillende instrumenten om te voorkomen dat bouwrijpe grond onbebouwd blijft. Deze instrumenten staan beschreven in de Handreiking vertraging voorkomen met grondbeleid. Ik vraag gemeenten deze instrumenten ook toe te passen. Alleen door regie te nemen op de woningbouwproductie kunnen gemeenten voldoen aan de productieaantallen die ik met hen in de Woondeals heb afgesproken.

VRAAG 3:

Vraag:
Een starter kan een huurwoning krijgen van 1.300 euro per maand, maar geen hypotheek voor 800 euro per maand netto. Wat gaat u op zowel landelijk als Europees niveau doen om deze kloof te dichten? En op welke termijn?
Antwoord:
Bij het afsluiten van een hypotheek gaat iemand een langjarige verplichting aan. Bij het vaststellen van het maximale bedrag dat een huishouden aan een hypothecaire lening kan besteden vind ik het belangrijk dat de uitgaven financieel verantwoord zijn en huishoudens voldoende middelen overhouden voor de dagelijkse uitgaven zoals de boodschappen. Het NIBUD adviseert jaarlijks wat een financieel verantwoorde hypotheek is.
In samenwerking met financiële instellingen werkt NHG aan een pilot omtrent maatwerk bij kredietverstrekking. De situatie waarbij een kredietaanvrager gedurende langere periode heeft bewezen hoge huurlasten te kunnen dragen is onderdeel hiervan.

VRAAG 4:

Vraag:
Op dit moment zijn er veel belemmeringen voor het delen van woningen (voorwaarden hypotheek, huurtoeslag, vergunningen etc.), zowel landelijk als op regionaal niveau. Wat gaat u eraan doen om deze woonvormen te bevorderen en op welke termijn?
Antwoord:
Het kabinet ziet de potentie van woningdelen, waarmee op relatief korte termijn extra woonplekken gerealiseerd kunnen worden in bestaande gebouwen. Daarom zet dit kabinet in op een breder pakket aan maatregelen om woningdelen te stimuleren en belemmeringen weg te nemen. Recent heb ik de Landelijke Aanpak Beter Benutten gelanceerd, waar woningdelen onderdeel van is (Kamerstukken II, 2025–2026, 32 847 nr. 1448). Zo werk ik onder meer aan een wetswijziging die ervoor moet zorgen om de drempels voor hospitaverhuur te verlagen en werk ik uit hoe en onder welke voorwaarden meer woningen vergunningvrij kunnen worden gedeeld. Hierover informeer ik uw Kamer in de eerstvolgende brief over het «beter benutten van de bestaande gebouwen». Ik streef ernaar deze brief voor de zomer te sturen, waarin ik ook zal toelichten hoe ik woningdelen verder ga stimuleren.

VRAAG 5:

Vraag:
Recentelijk is de handreiking «De stem van woningzoekenden gepubliceerd». Hierin roept u de betrokken bestuurders, beleidsmakers en professionals op om het perspectief van woningzoekenden zicht- en hoorbaar te maken. Hoe bent u van plan om de betrokken partijen aan te sporen om deze structurele inspraak te regelen? Bent u bereid om de structurele inspraak van woningzoekenden als eis te stellen voor stimuleringsregelingen voor woningbouw?
Antwoord:
De stem van de woningzoekenden vind ik belangrijk. Zowel in planvorming als ook bij inspraak rondom woningbouwprojecten. Het klopt inderdaad dat ik met deze handreiking bestuurders, beleidsmakers en professionals oproep om het perspectief van woningzoekenden zicht- en hoorbaar te maken. Het betrekken van woningzoekenden is belangrijk omdat het niet alleen zorgt voor beter onderbouwde keuzes over type woningbouw en locatie, maar kan ook de steun onder omwonenden voor woningbouw vergroten, en daarmee de gewenste versnelling van de woningbouw realiseren.
Ik werk op landelijk niveau samen met Woonbond; Aedes, VNG en Vereniging Eigen Huis aan de versterking van de stem van de woningzoekenden. Hierbij hebben we als uitgangspunt dat het primair de taak is van gemeenten om hier vorm en inhoud aan te geven. Landelijk ondersteunen we gemeenten, bijvoorbeeld met deze handreiking. Uit de handreiking komt duidelijk naar voren dat er heel veel verschillende manieren zijn om woningzoekenden te betrekken en dat een optimale benadering per gemeente en per doel kan verschillen. Ik wil de methodische keuze overlaten aan de lokale bestuurders, beleidsmakers en professionals. Zij weten het beste welke manier van woningzoekenden betrekken het meest passend is bij de lokale opgave.
Hierdoor zie ik het niet als wenselijk om een standaard aanpak of methode als eis te stellen voor stimuleringsregelingen voor de woningbouw. Wel vind ik het belangrijk dat iedereen, zowel gemeenten als andere geïnteresseerden zoals projectontwikkelaars en corporaties, voldoende handvatten heeft om aan de slag te gaan en woningzoekenden te betrekken. Daarom zet ik in op het verder verspreiden van de informatie uit de handreiking en bezie ik samen met bovenstaande partners welke vervolgstappen mogelijk zijn.

VRAAG 6:

Vraag:
Bent u zich ervan bewust dat onzelfstandige woonruimten geen huurtoeslag krijgen, waardoor woningcorporaties niet rendabel kunnen investeren in deze woonvorm? Ziet u mogelijkheden om de huurtoeslag op dit vlak uit breiden waardoor er meer betaalbare opties zijn?
Antwoord:
Het klopt dat huurders van onzelfstandige woonruimten in de regel geen recht hebben op huurtoeslag. De huurtoeslag is een inkomensafhankelijke ondersteuning aan huishoudens met een lagere financiële draagkracht voor het betalen van de huurlasten. Het is dus niet bepalend voor de huurinkomsten van verhuurders en het rendement op een investering. De maximale huurprijs, die passend is bij kwaliteit van een woonruimte, is vastgelegd in het Woningwaarderingsstelsel voor Onzelfstandige woonruimte (WWSO). Met het WWSO wordt ook de betaalbaarheid van onzelfstandige woonruimten gewaarborgd.
Op dit moment is de uitbreiding van huurtoeslag naar onzelfstandige woonruimten niet mogelijk vanwege uitvoeringstechnische beperkingen. Om het recht op huurtoeslag en de hoogte van het bedrag vast te stellen,

maakt Dienst Toeslagen gebruik van gegevens uit onder andere de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Zonder deze gegevens kan namelijk niet vastgesteld worden of de woning voldoet aan de (minimum-)eisen voor huurtoeslag, of dat voor de betreffende woning reeds huurtoeslag is aangevraagd. Onzelfstandige woonruimtes worden echter niet geregistreerd in de BAG. Een uitbreiding van de huurtoeslag naar onzelfstandige woonruimtes kan pas overwogen worden als deze onzelfstandige woonruimtes adequaat worden geregistreerd in een (landelijk) systeem (bijv. het Huurregister). Daarnaast moeten ook de huurprijzen van onzelfstandige woonruimten bekend zijn. Zonder de benodigde contra-informatie kan niet worden vastgesteld of huurtoeslag-uitgaven rechtmatig zijn. Derhalve is een uitbreiding op dit moment niet uitvoerbaar.
Een uitbreiding van de huurtoeslag heeft ook financiële gevolgen waarvoor momenteel geen budgettaire dekking is. Naar schatting zullen de kosten voor de huurtoeslag met ca. € 1 à € 1,5 mld. per jaar stijgen. Dit is exclusief de uitvoeringskosten voor Dienst Toeslagen en de kosten die gemoeid zijn met het registreren van onzelfstandige woonruimtes.
Het kabinet deelt de wens voor meer onzelfstandige woonruimten, specifiek voor jongeren en studenten. Minder studio's en meer samenwonen levert niet alleen snel meer betaalbare woonruimten op, maar is ook goed voor bestrijding van eenzaamheid. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord de ambitie uitgesproken de bouw van extra onzelfstandige woonruimten te willen bevorderen met objectsubsidies.

VRAAG 7:

Vraag:
Met welke concrete maatregelen geeft u invulling aan uw regierol om ervoor te zorgen dat de beschikbaarheid van kwaliteit van infrastructuur, waaronder wegen, openbaar vervoer en nutsvoorzieningen, leidende randvoorwaarden worden bij de locatiekeuze en ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties?
Antwoord:
Dit gebeurt op verschillende manieren: via bestuurlijk overleg met betrokken gemeenten/mede-overheden en marktpartijen, maar dit kan ook door de inzet van financiële middelen. De afgelopen kabinetten hebben voor dit soort maatregelen aan medeoverheden middelen ter beschikking gesteld, na een zorgvuldig afwegingsproces. Het gaat dan om het Gebiedsbudget en de middelen voor Woningbouw en Mobiliteit (WoMo). Bij de selectie van nieuwe locaties wordt ook weer gekeken naar nieuwe mogelijkheden en de reeds beschikbare voorzieningen. Dit is een intensief proces, aangezien er veel aspecten zijn om rekening mee te houden, variërend van beschikbaarheid van stroom en infraontsluiting, tot groen en het verplaatsen van bedrijven. Daar komt ook de noodzaak bij om voor goede voorzieningen te zorgen, de uitvoeringscapaciteit bij gemeenten en gerichtheid op de toekomst als het gaat om klimaatadaptatie. Uiteindelijk wordt er dan een bestuurlijke afweging gemaakt. Ook juridische instrumenten staan ter beschikking, voor zowel rijk als mede-overheden. Inzet hiervan vergt altijd een zorgvuldig doorlopen proces en bestuurlijk overleg. Het is dan ook steeds zoeken naar de balans tussen de wens om te versnellen enerzijds en uitgangspunten van integraliteit en zorgvuldigheid anderzijds.

VRAAG 8:

Vraag:
Wat is uw langetermijnvisie voor het realiseren van meer sociale- en middenhuurwoningen? Welke concrete plannen heeft u voor de komende jaren om deze langetermijnvisie in te vullen?

Antwoord:
Er is niet alleen een tekort aan woningen voor mensen met een laag inkomen, maar ook voor mensen met een middeninkomen. Daarom is mijn doelstelling dat van de 100.000 jaarlijks te bouwen woningen, twee derde betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huurwoningen. Bij de woningen voor huishoudens met een middeninkomen gaat het daarbij om betaalbare koopwoningen én middenhuur. Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting stuur ik ook wettelijk op het realiseren van bovengenoemde doelstelling. Dit wetsvoorstel is inmiddels aangenomen door de Eerste Kamer en treedt op 1 juli 2026 in werking.
Het kabinet wil een aantal maatregelen nemen om marktpartijen aan te moedigen meer te investeren in middenhuur. Zo wordt de overdrachtsbelasting voor verhuurders verlaagd naar 7% en wordt de Wet betaalbare huur met een aantal aanpassingen geoptimaliseerd. Binnen de Taskforce Versnelling Woningbouw wordt aanvullend bezien wat verder nodig is ter versterking van het investeringsklimaat voor onder meer middenhuurwoningen, concrete maatregelen volgen na de zomer.
Gemeenten kunnen verschillende financiële regelingen van het Rijk benutten om sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen te realiseren, zoals de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls.
Dankzij aanpassing van Europese regels over staatssteun zijn meer mogelijkheden ontstaan om staatssteun te verlenen voor middenhuur. Op dit moment breng ik de mogelijkheden in kaart om de steun aan middenhuur vorm te geven, waarbij ook het huidige speelveld met de marktpartijen wordt betrokken. Voor woningcorporaties wordt hierbij nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden om voor middenhuurwoningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financiering te kunnen aantrekken. Afhankelijk van de gekozen implementatie voor steun aan middenhuur kan dit voor woningcorporaties tot een stelselwijziging in de Woningwet leiden waarbij de huidige verplichte scheiding en verantwoording over de DAEB en niet-DAEB activiteiten kan komen te vervallen. Dit zou mogelijk worden omdat de huidige niet-DAEB activiteiten (grotendeels middenhuur) dan ook als DAEB-activiteit aangemerkt kunnen worden binnen de reeds bestaande DAEB voor sociale huisvesting. Een opheffing van deze scheiding heeft een significante impact op de beschikbare investeringscapaciteit van woningcorporaties omdat hiermee de resterende investeringscapaciteit uit de huidige niet-DAEB tak (nadat deze eerst is ingezet voor de opgave in de middenhuur) aangewend kan worden voor de bouw en verduurzaming van sociale huurwoningen. Ik informeer uw Kamer vóór de zomer door middel van een contourennota over de mogelijkheden om staatssteun voor middenhuur te verlenen.
De doelstelling van 30% sociale huurwoningen te realiseren is ook onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, de woningcorporaties, de Woonbond en de VNG. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord afgesproken de financiële slagkracht van corporaties te vergroten, door onder andere een verlaging van de vennootschapsbelasting en het passend maken van huurgelden. Onlangs heb ik uw kamer geïnformeerd dat met deze maatregelen de investeringsruimte van de corporatiesector met € 22,6 mld. kan toenemen. Het is daarmee in theorie mogelijk de NPA financieel haalbaar te maken. Echter, in de praktijk is het niet reëel om te verwachten dat de gehele NPA-opgave ook daadwerkelijk uitgevoerd kan worden vanwege het grote beroep op onderlinge solidariteit dat hiervoor nodig is. De komende periode blijf ik met de sector en binnen de ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw in gesprek om ervoor te zorgen dat de corporatiesector ook in de toekomst kan blijven investeren. Daarover zal een nog in te stellen adviescommissie advies uitbrengen.