

Vergaderjaar 2025–2026

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1402

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 januari 2026

Het kabinet spant zich in om het woningtekort terug te dringen naar een evenwichtig niveau. Daarom stuur ik aan op het realiseren van 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Samen met de Woontop-partners stuur ik hierop met onder andere de Woondeals, het aanwijzen van ontwikkellocaties middels de ontwerp Nota Ruimte, evenals het traject Beter Benutten waar ik u recent in een kamerbrief over heb geïnformeerd.¹ Samen met de Woontoppartners is tijdens het recente Bestuurlijke Overleg Woontop onderstreept dat de woningbouwopgave in Nederland alleen succesvol kan worden aangepakt als alle betrokken partijen gezamenlijk optrekken, elkaar weten te vinden en elkaar aanspreken waar nodig.

Dit kabinet heeft € 5 miljard beschikbaar gesteld voor de financiële ondersteuning van de woningbouwopgave, en € 2,5 miljard voor de ontsluiting van woningbouwlocaties via het Mobiliteitsfonds. Over de besteding van deze Mobiliteitsfondsmiddelen en het Gebiedsbudget via de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bent u recentelijk separaat geïnformeerd.² Deze middelen zijn bedoeld voor noodzakelijke gebiedsgerichte maatregelen in grootschalige woningbouwgebieden.

Helaas verlopen niet alle woningbouwprojecten altijd volgens plan. Uitdagingen voor het starten van woningbouwprojecten in de afgelopen jaren zijn onder andere de financiële haalbaarheid van projecten, lange gerechtelijke procedures en onnodige regelgeving. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, zet ik in op duidelijkheid van rollen en taken middels de wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Tevens zet ik in op het schrappen van tegenstrijdige en onnodige regelgeving met het programma STOER. Daarnaast ondersteun ik gemeenten en regio's

¹ Kamerbrief over voortgang Beter Benutten en Innovatieprogramma (IOP) | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

² Kamerstuk 32847, nr. 1389 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

middels verschillende financiële regelingen op het gebied van woningbouw.

Op 4 december jl. heb ik u geïnformeerd over de meest recente bekendmakingen van toegewezen rijksbijdragen om de woningbouw te stimuleren.³ Dit betrof de bekendmaking van middelen uit de Woningbouwimpuls, de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Hiermee draag ik in de laatste weken van 2025 bijna € 150 miljoen bij aan de bouw van ruim 16.500 woningen. In diezelfde brief heb ik u geïnformeerd over de publicatie van het nieuwe instrument de Realisatiestimulans, en mijn inzet voor de komende jaren hierop.

In deze brief van december, en de brief van 19 mei jl.,⁴ geef ik aan hoe de € 5 miljard voor Woningbouw en de € 2,5 miljard voor de ontsluiting van Woningbouwgebieden wordt besteed. De eerste uitkeringen zijn dus gedaan en in de komende jaren, tot aan 2030, verwacht ik tot volledige besteding van de budgetten te komen, via de verschillende regelingen binnen het samenhangend financieel instrumentarium. Geen van de regelingen die benoemd worden in deze brief hebben langjarige zekerheid. Zo keerde de Startbouwimpuls in 2023 eenmalig uit aan projecten getroffen door de economische tegenwind. Voor de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen is het budget volledig besteed en zijn de laatste middelen eind 2025 uitgekeerd. Voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen zijn nog middelen beschikbaar voor 2026 en 2027. Het Kabinet heeft voor de Woningbouwimpuls en de Realisatiestimulans nog middelen beschikbaar gesteld tot en met 2029.

Samen met de Woontoppartners heb ik in december geconstateerd dat de doelstelling van jaarlijks 100.000 woningen waarvan 30% sociaal en 2/3 betaalbaar vereist dat er voldoende langjarige middelen beschikbaar zijn voor de brede woningbouwopgave. Langjarige investeringen in (groot-schalige) infrastructuur voor een goede ontsluiting zijn ook van belang. Zekerheid over het financiële kader en de bijbehorende scope van de opgave bevordert voor alle Woontoppartners de haalbaarheid van de gezamenlijke doelstelling.

Met deze brief informeer ik u over de voortgang van de verschillende lopende financiële regelingen op het gebied van woningbouw.⁵ De ambtelijke capaciteit voor monitoring heb ik opgeschaald, zodat landelijke ondersteuning aan gemeentelijke projecten effectiever kan verlopen. Hieruit vloeit de beschikbare projectdata voort. Dit wordt in de eigen administratie van het ministerie structureel bijgehouden. De datakwaliteit zal hierdoor de komende jaren verder worden verbeterd.

In deze brief ga ik eerst in op de grotere, algemene financiële regelingen. Vervolgens ga ik in op een reeds afgelopen regeling, bedoeld voor het ondersteunen bij financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten en de inzet op leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken. Ik eindig met de inzet voor flexwoningen en specifieke doelgroepen.

Woningbouwimpuls (Wbi) tranches 1–6

Met behulp van de Woningbouwimpuls draagt het Rijk sinds 2020 bij aan de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten met minimaal 200 woningen, waarvan minimaal 50% betaalbaar. Middels deze specifieke

³ Kamerbrief Bekendmakingen diverse regelingen op het gebied van woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

⁴ Kamerbrief over financieel instrumentarium woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

⁵ De voortgangsinformatie over de regelingen – bijgewerkt tot en met Q4 2025 – is afkomstig uit de eigen administratie van het Ministerie van VRO.

uitkering wordt aan gemeentelijke projecten bijgedragen door maximaal 50% van het financiële publieke tekort te dekken. In de eerste zes tranches is er ruim € 1,2 miljard uitgegeven aan 215 projecten door heel Nederland, waarmee de bouw van ruim 230.000 woningen wordt ondersteund. Ongeveer twee derde van deze woningen vallen binnen het betaalbare segment.

Van de projecten die een bijdrage hebben gekregen uit tranche 1 t/m 6, loopt circa 76% volgens (vernieuwde) afspraak. Ruim 21.200 woningen zijn van start gegaan tot en met 2024.⁶ Circa 12% van de projecten dreigt van de afgesproken aantallen of planning af te wijken en circa 12% verloopt definitief niet meer volgens afspraak. Dit komt bijvoorbeeld door een wijziging van de planning, de maatregelen of het woningbouwprogramma. Bij projecten die uit de pas dreigen te lopen, onderzoek ik welke knelpunten bij het project spelen. Als projecten, ondanks geboden hulp, niet meer aan de verplichtingen kunnen voldoen, dan dient de gemeente een wijzigingsverzoek in. Op basis van dat verzoek kunnen de kaders voor een project worden bijgesteld, waardoor het project weer in de pas loopt met vernieuwde afspraken. Het kan ook leiden tot (gedeeltelijke) terugvordering van de bijdrage.

Onder projecten die uitlopen in de planning, bedraagt de vertraging gemiddeld 14 maanden. Dit komt onder meer doordat de Woningbouwimpuls bij complexe gebiedsontwikkelingen wordt ingezet bij ingrijpende infrastructurele aanpassingen, tijdrovende uitplaatsingen en versnipperd grondeigendom. Daarnaast zijn procedures bij de Raad van State en stikstofproblematiek veelvoorkomende vertragingsoorzaken. Over de uitkomsten van de zevende tranche van de Woningbouwimpuls heb ik u zeer recentelijk geïnformeerd.⁷ Deze projecten ontvangen € 48,7 miljoen incl. btw aan rijksmiddelen, waarvoor ruim 6.700 woningen (waarvan ongeveer 76% betaalbaar) worden gebouwd. Aangezien deze bijdragen zo recent zijn toegekend, zijn deze projecten nog niet meegenomen in dit voortgangsoverzicht. Er is namelijk sinds de toewijzing van de middelen nog geen voortgang te melden.

Startbouwimpuls (SBI)

De Startbouwimpuls (SBI) is een eenmalige regeling die was bedoeld voor bouwprojecten die door economische tegenwind in 2023 niet meer financieel haalbaar waren. Gemeenten konden in 2023 een financiële bijdrage aanvragen om projecten een laatste impuls te geven zodat ze toch van start konden gaan. Projecten met minimaal 11 woningen, waarvan tenminste 50% betaalbaar en een geplande startbouw in 2024 of 2025 konden een aanvraag indienen. In december 2023 is er circa € 300 miljoen uitgekeerd aan 362 projecten. Deze middelen moeten bijdragen aan de bouw van ongeveer 31.400 woningen, waarvan ongeveer 78% betaalbaar. In de jaren 2023 en 2024 is al gestart met ruim 17.600 woningen.⁸

Circa 94% van de projecten verloopt volgens (vernieuwde) afspraak en circa 6% van de projecten verloopt niet meer volgens afspraak. Meer dan 80% van de projecten is inmiddels gestart met bouwen, waarmee de SBI

⁶ Op basis van de verantwoording die gemeenten jaarlijks indienen via Single information, Single audit (SiSa). Deze verantwoording loopt altijd een jaar achter en is nu actueel tot en met 2024.

⁷ Kamerbrief Bekendmakingen diverse regelingen op het gebied van woningbouw | Kamerstuk I Rijksoverheid.nl

⁸ Op basis van de verantwoording die gemeenten jaarlijks indienen via Single information, Single audit (SiSa). Deze verantwoording loopt altijd een jaar achter en is nu actueel tot en met 2024.

een belangrijke impact heeft kunnen maken in het verkleinen van de ontstane bouwdep.⁹ Ongeveer één op de drie projecten heeft een nieuwe planning die afwijkt van de oorspronkelijke aanvraag. Bij enkele projecten hebben terugvorderingen plaatsgevonden, voornamelijk omdat ze niet meer op tijd konden starten. Ook is er proportioneel teruggevorderd, bijvoorbeeld in het geval dat er minder woningen gebouwd werden dan oorspronkelijk gepland. De vertragingen ontstaan vaak door bezwaar- en beroepsprocedures over de omgevingsvergunning. Ook lange contractonderhandelingen of de noodzaak om aanvullend advies in te winnen zorgen voor vertragingen.

De voortgang van SBI-projecten wordt continu gemonitord. Dit geldt in nog sterkere mate voor projecten die dreigen de einddeadline van 2025 niet te halen. In samenwerking met de betrokken gemeenten wordt bezien wat er mogelijk is om nog tijdig te kunnen starten. Volgens de regeling dienen alle projecten in 2025 gestart te zijn. Als niet tijdig gestart kan worden, leidt dit in principe tot een terugvordering van de bijdrage.

Volkshuisvestingsfonds (VHF)

Door middel van het Volkshuisvestingsfonds heeft het Rijk geïnvesteerd in kwetsbare gebieden in Nederland waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad aangepakt diende te worden. Financiële middelen zijn in vier tranches vanaf 2021 tot en met 2024 aan gemeenten uitgekeerd voor een bedrag van ruim € 1 miljard. De gemeenten voegen daar per project zelf 30% cofinanciering aan toe. Gemeentelijke projecten dragen bij aan herstructurering van particuliere woningen, transformatie van gebouwen naar woningen, en ingrepen in de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen. In totaal zullen er tot en met 2031 51.801 woningen worden verbeterd. Bij ruim 4.600 woningen was de uitvoering van de werkzaamheden tot en met vorig jaar al van start gegaan.¹⁰ Sinds de middelen zijn toegekend, verloopt circa 92% van de projecten volgens afspraak. Circa 8% van de projecten verloopt niet meer volgens afspraak. De redenen voor deze vertragingen zijn nog niet bekend, omdat de officiële wijzigingsverzoeken nog niet door het ministerie zijn ontvangen.

Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA, regulier en studententranche)

De Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) stelt gemeenten in staat om versneld huisvesting te realiseren voor aandachtsgroepen. Het gaat dan om huisvesting voor bijvoorbeeld dak- en thuisloze mensen, studenten of arbeidsmigranten.

In totaal is er met de verschillende RHA regelingen voor € 225,9 miljoen aan bijdragen verleend. Hiermee is een bijdrage geleverd aan de (toekomstige) realisatie van 31.284 woningen. Over de toekenningen van de laatste reguliere RHA-tranche en de RHA-tranche specifiek voor studenten heb ik u recentelijk geïnformeerd. In december van 2025 is er voor de beide tranches in totaal ca. € 74 miljoen toegekend. Dit draagt bij aan de bouw van 8.251 woningen.¹¹

⁹ Kamerbrief uitkomsten Startbouwimpuls | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

¹⁰ Op basis van de verantwoording die gemeenten jaarlijks indienen via Single information, Single audit (SiSa). Deze verantwoording loopt altijd een jaar achter en is nu actueel tot en met 2024.

¹¹ Kamerbrief Bekendmakingen diverse regelingen op het gebied van woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

Tot en met 2024 zijn er ruim 2.400 woningen die een bijdrage uit de RHA hebben gekregen gestart. De meeste van de RHA-projecten verlopen volgens (vernieuwde) afspraak (circa 76%). Ongeveer 17% van de projecten dreigt van de afgesproken aantallen of planning af te wijken en ongeveer 7% van de projecten verloopt definitief niet volgens afspraak. De projecten die niet meer volgens afspraak lopen zijn gemiddeld met 12 maanden vertraagd, bijvoorbeeld door een langdurig participatietraject. Er zijn 35 projecten geannuleerd om uiteenlopende redenen. Bijvoorbeeld het niet rond kunnen krijgen van de businesscase of te weinig draagvlak in de gemeenteraad.

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)

Het doel van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is het versneld realiseren van (verplaatsbare) huisvesting door een meerjarige stimuleringsbijdrage te leveren aan projecten met flex- en transformatiewoningen. Sinds 2022 is vanuit de SFT voor ruim € 152 miljoen aan beschikkingen verleend aan 184 projecten. Hiermee wordt bijgedragen aan 15.648 betaalbare woningen, waarvan er tot en met 2024 al bijna 1.000 gestart zijn.¹² De meeste bouwprojecten die een bijdrage uit de SFT hebben ontvangen verlopen volgens (vernieuwde) afspraak (ongeveer 70%). Ongeveer 17% van de projecten dreigt van de afgesproken aantallen of planning af te wijken en ongeveer 13% van de projecten verloopt definitief niet volgens afspraak. De projecten die niet meer volgens planning lopen zijn gemiddeld met 18 maanden vertraagd. Er zijn 4 projecten geannuleerd om uiteenlopende redenen zoals het niet kunnen realiseren van het project binnen de gevraagde periode. Bij projecten die niet volgens afspraak verlopen is een langdurig participatietraject een veelvoorkomende vertragingreden. Verder zorgen beroepsprocedures vaak voor vertraging.

Er is vanaf 2026 aanvullend budget beschikbaar om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en wensen. De nieuwe SFT is bedoeld voor onder andere starters, mensen in een echtscheiding, dakloze mensen, regulier woningzoekenden, statushouders en ontheemden uit Oekraïne. De regeling is aangepast door verhoging van het budget naar € 177 miljoen (excl. 1,5 miljoen uitvoeringskosten). Onzelfstandige woonruimten en woningsplitsen worden aan de regeling toegevoegd. De bijdrage incl. btw per zelfstandige woning is € 14.000 en € 7.000 per onzelfstandige woning. De regeling wordt uitgebreid met een bijdrage incl. btw voor sociaal beheer van € 6.000 per zelfstandige woonruimte en € 4.000 per onzelfstandige woonruimte.

Er komt begin 2026 een nieuwe tranche. Vanaf 19 januari 2026 kunnen nieuwe aanvragen gedaan worden. Het aanvraagtijdstip sluit eind 2027 of op het moment waarop het uitkeringsplafond is bereikt.

Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF)

De RTHF is bedoeld voor investeerders in nieuwe flexwoningen. Zij verhuren deze als sociale huurwoning en/of zetten ze tijdelijk in voor de opvang van ontheemden. Vanuit de regeling wordt hulp geboden bij herplaatsing van de flexwoningen. Als herplaatsing niet lukt, dan wordt een bijdrage geleverd aan de onrendabele top van de flexwoning bij verkoop.

¹² Op basis van de verantwoording die gemeenten jaarlijks indienen via Single information, Single audit (SiSa). Deze verantwoording loopt altijd een jaar achter en is nu actueel tot en met 2024.

Naar aanleiding van een evaluatie, door uitvoeringsorganisatie RVO en het Ministerie van VRO, wordt de RTHF in het voorjaar van 2026 aangepast. Hierdoor zal de RTHF beter gaan aansluiten op de SFT en zal het de vraag naar garanties bevorderen. In 2025 is tot nu toe voor € 69,2 miljoen aan garanties beschikbaar voor 1.335 woningen. Op dit moment zijn er 11 aanvragen in behandeling voor een bedrag van € 35,8 miljoen en 768 woningen. In de loop van 2027 zal de volgende evaluatie plaatsvinden.

Fysieke herplaatsingsgarantie (Flexcities)

Om de inzet van verplaatsbare modulaire woningen te stimuleren zijn op de Woontop 2024 afspraken gemaakt met 7 gemeenten om locaties beschikbaar te stellen voor als woningen herplaatst worden. De gemeenten zijn voortvarend aan de slag zodat in 2026 de eerste kavels beschikbaar komen zoals afgesproken.

Maatregelen om vertragingen te voorkomen

Er is een grote verscheidenheid aan vertragsredenen bij woningbouwprojecten. Ik zet me in om (verdere) vertraging van projecten te voorkomen. Mijn ministerie onderhoudt zelf of via RVO contact met de betrokken projectleiders, zodat ik ondersteuning op maat kan aanbieden. Aan gemeentelijke projecten wordt bijvoorbeeld ondersteuning geboden vanuit het Expertteam Woningbouw. Ook worden procedures over woningbouwprojecten bij de Raad van State met voorrang behandeld. Voor de lange termijn zet ik in op het verminderen van overbodige en vertragende regelgeving (Programma STOER).

Met deze brief heb ik u geïnformeerd over de voortgang en laatste stand van zaken rondom de verschillende financiële regelingen die een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in Nederland. Ik zal u jaarlijks blijven informeren over de verdere voortgang van de bestaande financiële regelingen met een zo actueel mogelijk beeld van de projecten. Ik zet me tot slot in om de monitoring voortdurend te verbeteren, zodat ook de voortgangsinformatie steeds scherper wordt.

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