

Vergaderjaar 2025–2026

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1390

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 november 2025

Om het woningtekort terug te dringen is het nodig om meer en sneller te bouwen. Elke kans om een woning of woonruimte te realiseren moet worden benut. De krappe arbeidsmarkt, de schaarse ruimte en grondstoffen, en complexe maatschappelijke opgaven zoals vergrijzing, betaalbaarheid en druk op voorzieningen vragen om slimmer (ver)bouwen en samenwerken. Dat betekent dat we, naast nieuwbouw, ook bestaande gebouwen en de directe omgeving beter moeten benutten én innovatieve werkwijzen in de bouw moeten stimuleren. Beide aanpakken zijn onmisbaar om 100.000 woningen per jaar te kunnen realiseren en worden in volle vaart voortgezet.

Daarom werk ik sinds de Woontop van vorig jaar naar een landelijke aanpak Beter Benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving (hierna: Beter Benutten¹) en aan de uitvoering van het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw² (hierna: IOP). Dit zijn beide programma's waarin overheids- en marktpartijen samenwerken aan een concrete gebiedsgerichte aanpak die is gericht op het sneller, betaalbaar en duurzaam toevoegen van woningen. De programma's werken als kapstok en kader om verschillende lopende initiatieven te bundelen en zo op te kunnen schalen naar een langjarig hoger niveau van woningrealisatie: een vereiste om het woningtekort terug te dringen. Aandacht op succesvolle initiatieven voorkomt onnodige bestuurlijke drukte. Het Rijk zorgt hierbij voor een langjarige inzet van kennis en middelen en zorgt daarmee voor stabiliteit en betrouwbaarheid.

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de stand van zaken. In de brief is een selectie van een aantal resultaten opgenomen, meer details en uitwerking treft u aan als bijlage. Daarnaast bespreek ik met deze brief een

¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/beter-benutten-van-bestaande-bebouwing>

² Kamerstuk 32 847, Nr. 1374

aantal toezeggingen en moties die zich richten op de woningbouw en het woonbeleid. Twee toezeggingen zijn afkomstig van de Eerste Kamer; ik informeer de Eerste Kamer separaat over deze brief en de bespreking van de toezeggingen.

Tussenstand van resultaten voor Beter Benutten en IOP

Beter benutten

Elke woning is er één. Daarom is vorig jaar bij de Woontop de afspraak gemaakt om bestaande gebouwen beter te benutten en om dit op grotere schaal te realiseren. Ambitie is dat het Beter Benutten, als onderdeel van de toekomstige volkshuisvestingsprogramma's, een standaard onderdeel wordt van de aanpak om het woningtekort terug te dringen. Corporaties, provincies, gemeenten, particuliere eigenaren en verhuurders (ook VvE's) slaan de handen ineen om de komende jaren met een landelijke aanpak meer en sneller tot realisatie van woningen te komen. Afgelopen jaar zijn er flinke resultaten geboekt op het gebied van Beter Benutten.³ Enkele voorbeelden die ik wil uitlichten zijn:

- De komst van de Realisatiestimulans waarbij elke betaalbare woning waarvan vanaf 2025 de bouw gestart is een bijdrage ontvangt van € 7.000 ex BTW. Dit geldt niet alleen voor nieuwbouw maar expliciet ook voor elk woning die wordt toegevoegd via Beter Benutten: transformatie, splitsen en optoppen. De regeling Realisatiestimulans publiceer ik naar verwachting volgende maand.
- De landelijke campagne «Word hospita! Jouw huis van grote waarde»⁴ is gestart. Om hospitaverhuur te stimuleren, werk ik verder aan het wetsvoorstel hospitaverhuur. Mijn streven is om dit wetsvoorstel in de eerste helft van 2026 aan te bieden aan uw Kamer.
- Voor splitsen publiceer ik een Splitsgids en ik werk met de Rijksbouwmeester aan een ontwerpend onderzoek. Dit vooruitlopend op het uniform landelijk beleidskader voor woningsplitsen en ook woningdelen, waarmee wordt uitgewerkt hoe splitsen en delen (juridisch) makkelijker en waar mogelijk vergunningsvrij wordt. Ik ga dit vormgeven met inbreng van koplopergemeenten.
- Voor mantelzorg- en familiewoningen heb ik eerder dit jaar een aangepast ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting in consultatie gebracht. Daarmee wordt het mogelijk om binnen voorwaarden mantelzorg- en familiewoningen vergunningvrij te plaatsen op het achtererf. Ook wordt het hiermee mogelijk om binnen voorwaarden een mantelzorg- of familiewoning te realiseren in een bestaand bijgebouw, waardoor bijvoorbeeld bestaande schuren voor dit doeleinde kunnen worden ingezet. Op 8 november 2025 is de novelle voor advies naar de Raad van State gezonden. Hiermee geef ik uitvoering aan Woontopafspraken nummer 14.

Daarnaast ligt er een nieuwe richtlijn voor parkeernormen,^{5 6} pak ik leegstand aan (onlangs zijn voorgenomen wijzigingen in de Leegstandswet in consultatie geweest), stimuleer ik dat gemeenten actief aan de slag gaan met woningdelen en zet ik met partijen onverminderd in op bijvoorbeeld transformeren, optoppen en hoekwoningaanpakken. Verder is er voor wonen in het buitengebied een actieprogramma

³ Zie eerdere kamerbrieven van 18 oktober 2024 (Kamerstuk 32 847, nr. 1209) van 30 januari 2024 (Kamerstuk 32 847, nr. 1135) en 17 mei 2023 (Kamerstuk 32 847, nr. 1038)

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/08/29/minister-keijzer-start-informatiecampagne-word-hospita>

⁵ <https://www.crow.nl/actueel/gemeente-gebruik-actuele-parkeerkencijfers-bij-gebiedsontwikkeling/>

⁶ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/05/01/handreiking-parkeren-bij-optoppen>

gestart dat zich richt op de positieve bijdrage die het toestaan van kleinschalige woningbouw levert aan een vitaal landelijk gebied. Veel gemeenten, woningcorporaties, VvE's en marktpartijen zijn hiermee aan de slag. Beter Benutten levert jaarlijks circa 15.000 woningen op, kan bijdragen aan leefbare wijken en een vitaal platteland en bovenal biedt Beter Benutten perspectief om snel meer woningen en woonruimte toe te voegen.

Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP)

Het IOP is gestart op de Woontop 2024 met brede steun van overheids- en marktpartijen die bij de woningbouw zijn betrokken. Inzet van het programma is om industrialisatie, digitalisering en nieuwe vormen van samenwerking in de bouwketen te stimuleren en zo de basis te leggen voor snellere, betaalbare en duurzamere woningbouw. Het IOP zorgt er door de samenwerking met overheids- en marktpartijen voor dat innovatieve werkwijzen niet alleen worden ontwikkeld, maar ook breed toepasbaar en opschaalbaar worden.

Er zijn al flinke resultaten geboekt. We zijn hard onderweg om de doelstelling uit het Hoofdlijnenakkoord om 50% industrieel te bouwen in 2030 te behalen. Op dit moment komt 21% van de nieuwbouwwoningen uit een fabriek (ten opzichte van 10% in 2020) en de potentie om op de schalen naar 50% in 2030 is aanwezig.⁷ Inmiddels zijn er 8 bouwers met woningen met een erkende kwaliteitsverklaring (typegoedkeuring). In de reactie op het adviesrapport STOER heb ik aangegeven (fabrieksmatige) woningen die voorzien zijn van een erkende kwaliteitsverklaring voor zowel de productie en de assemblage op de bouwplaats, vrij te gaan stellen van de vergunning- of meldingsplicht voor de technische bouwactiviteit. Dat brengt een forse vereenvoudiging met zich mee en een versnelling in de woningbouw.

Opschalen: van projectmatig naar gebiedsgericht

Er is meer nodig om alle kansen te verzilveren: we groeien door van losse initiatieven op een paar plekken in het land naar oplossingen die de woonopgave op grote schaal verder brengen. Hiermee werk ik aan het breed toepasbaar en opschaalbaar maken van nieuwe werkwijzen voor zowel Beter Benutten als IOP. Cruciaal voor deze opschaling is een transitie van een projectmatige naar een gebiedsgerichte aanpak. Dit betekent dat woningbouwprojecten niet altijd als apart gebouw of locatie worden aangepakt, maar dat er per gebied integraal in kaart wordt gebracht en wordt beoordeeld welke typen beter benutten en welke innovaties in dat gebied mogelijk zijn, en dat deze mogelijkheden worden gerealiseerd. Zo worden schaalvoordelen benut en versnelling gerealiseerd.

Voor Beter Benutten betekent dit dat ik toewerk naar een gebiedsgerichte aanpak waarmee medeoverheden, corporaties, VvE's en marktpartijen direct zicht hebben op de kansen van een gebied, bijvoorbeeld door toepassing bestaande en nieuw te ontwikkelen potentiescans. Ik ga aan de slag met landelijke aanpak Beter Benutten, waarbij ik gevoed word door een aantal koplopergemeenten. Zij gaan deze aanpak al lokaal toepassen, om te leren en zodat we kunnen opschalen naar een aanpak waar heel Nederland mee aan de slag kan⁸. Zo wordt Beter Benutten voor alle betrokken partijen in heel Nederland een standaard onderdeel van de woningbouwopgave. Hiermee geef ik verdere uitvoering aan afspraak 8

⁷ Prefab Construction – Tackling the housing shortage | Roland Berger

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 1209

van de Woontop 2024 en verbreed ik de landelijke aanpak optoppen⁹ tot een integrale Beter Benutten aanpak. Dit sluit aan op de toekomstige volkshuisvestingsprogramma's in het kader van de Wetvoorstel versterking regie volkshuisvesting waarin het Beter Benutten als onderdeel is opgenomen.

Met het IOP werk ik aan een innovatieve gebiedsgerichte aanpak waarbij ingezet wordt op industrieel bouwen, datagedreven werken en het inzetten van innovaties om ondanks woningbouwbelemmeringen toch te kunnen bouwen. Ook verstevig ik, in samenwerking met marktpartijen en medeoverheden, de digitale infrastructuur voor onder meer gebiedsontwikkeling en industriële bouwketens. Daarbij investeren we in de ontwikkeling van digitale vaardigheden om te waarborgen dat marktpartijen en medeoverheden de infrastructuur optimaal kunnen benutten. Deze inzet past binnen een bredere digitaliseringsstrategie voor de fysieke leefomgeving waarover ik u voor het eind van dit jaar zal informeren. Concrete stappen die sinds de Woontop 2024 zijn gezet, zijn onder meer het inrichten van industriële bouwstromen om opgaven uit de woondeals versneld te realiseren en het opzetten van «Fastlanes» voor vergunningverlening van woningen met een typegoedkeuring zoals bedoeld in de motie van het lid Wijen-Nass¹⁰. Nog dit jaar start een innovatiecall om te komen tot marktgerichte oplossingen voor netbewust en waterbewust bouwen. Met tal van gemeenten worden concrete manieren voor innovatieve gebiedsontwikkelingen uitgewerkt. Uw Kamer wordt jaarlijks geïnformeerd over de voortgang en behaalde resultaten.

Voor het versnellen van de woningbouw en het realiseren van voldoende woonplekken door Beter Benutten en Innovatie en Opschaling is een lange adem, focus en bestendinging nodig. Zoals u kunt lezen is samenwerking tussen het Rijk, gemeenten, corporaties, de markt, bewoners en woningzoekenden een harde voorwaarde, waarvoor de basis is gelegd met de Woontopafspraken. Ik zal u voor het einde van dit jaar opnieuw informeren over de stand van zaken van de gemaakte Woontopafspraken over deze onderwerpen. Als we samen de schouders eronder zetten vanuit de visie dat er veel mogelijk is, ben ik ervan overtuigd dat we met deze inzet in de komende jaren veel meer aantrekkelijke en passende woonplekken gaan realiseren.

Moties en toezegging

De afgelopen maanden is nog een aantal moties ingediend en aangenomen door uw Kamer. Graag bespreek ik hieronder enkele moties afzonderlijk. In de bijlage wordt meer in detail ingegaan op de voortgang en daarmee beschouw ik ook een aantal toezeggingen en moties als afgedaan. Hier gaat hierbij om:

- Motie Welzijn¹¹ over om de mogelijkheden te verkennen om woningdelen voor ouderen aantrekkelijker te maken;
- Motie Ceder¹² over een oproep om te komen tot een strategie waarmee woningdelen wordt bevorderd;
- Motie Boswijk c.s. over het aanpakken van braakliggende gronden, transformatie van leegstaande winkelverdiepingen en herontwikkeling van agrarische bebouwing;
- Motie van het lid Wijen-Nass¹³ voor snellere vergunningverlening via Fastlanes.

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 1183

¹⁰ Kamerstuk 28 325, nr. 285

¹¹ Kamerstuk 36 740 VII, nr. 18

¹² Kamerstuk 29 325, nr. 188

¹³ Kamerstuk 28 325, nr. 285

- Toezegging om een brede verkenning op woningdelen te doen en de potentie van woningdelen in beeld te brengen.¹⁴

Bijgesloten is het eerder toegezegde¹⁵ rapport over het verbreden van de inzetbaarheid van het voorkeursrecht naar gevallen dat geen sprake is van een functiewijziging. Aanleiding voor dit onderzoek is de motie Geurts¹⁶, die aandacht vraagt voor het opkopen en uitpanden van vakantieparken en vraagt in kaart te brengen of het voorkeursrecht kan worden toegepast op vakantieparken. In een dergelijke situatie is er geen sprake van functiewijziging; de bestemming blijft immers gelijk. De hoofdregel voor de vestiging van een voorkeursrecht is dat sprake moet zijn van een functiewijziging. De resultaten van dit onderzoek maken duidelijk dat dit wijzigen in een meer generieke bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen kan leiden tot onvoldoende rechtszekerheid en potentieel in strijd kan komen met het eigendomsrecht. Daarom zal het kabinet dit niet nader verkennen. Tegelijkertijd stelt het rapport ook dat in specifieke gevallen of beleidsdoelen de voorwaarde voor een functiewijziging voor het vestigen van voorkeursrecht wel kan komen te vervallen. Het rapport beschrijft hoe voor de vakantieparkenproblematiek een voorkeursrecht bij gelijkblijvende functie juridisch-technisch mogelijk kan worden gemaakt, waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de motie Geurts. Het kabinet neemt de uitkomsten van dit onderzoek daarom mee in de verdere beleidsvorming.

Motie Parallel plannen

De motie van het lid Vedder c.s.; Verzoekt het kabinet om samen met gemeenten en provincies een plan van aanpak te maken voor hoe in elke gemeente parallel plannen zo snel mogelijk de standaard wordt, en hierbij vliegende teams op te richten of bestaande teams aan te sluiten om gemeenten hierbij te helpen.

Het Rijk wil de tijd tussen planvorming en de daadwerkelijke bouw van woningen verkorten door snellere procedures en het toepassen van parallel plannen. Deze aanpak wordt landelijk opgeschaald en is nu een voorwaarde voor subsidies zoals de WBI en Gebiedsbudget. VRO stuurt op een bouwstart binnen 2 jaar via woondealtafels, versnellingstafels en regionale kennisdeling. Om parallel plannen in de praktijk te brengen worden op dit moment 7 pilots uitgevoerd waar parallel plannen wordt toegepast. Aankomend jaar worden daar 3 nieuwe doorbraaklocaties aan toegevoegd. Daarnaast worden aankomend jaar 30 professionals opgeleid tot experts in parallel plannen. Zij worden actief ingezet om projecten door het hele land te ondersteunen. Regionaal wordt instrumentarium doorontwikkeld ter ondersteuning van parallel plannen.¹⁷

Toezegging aandeel sociale huur

Uw Kamer heeft mij in het notaoverleg van 25 september 2025¹⁸ gevraagd om een reactie op een artikel¹⁹ waarin wordt aangegeven dat door de uitvoering van kabinetsplannen, het aandeel sociale huur de komende jaren zal dalen. Bij deze geef ik u mijn reactie en beschouw ik de mondelinge toezegging als afgedaan. De veronderstelling in het artikel dat door de kabinetsplannen het aandeel sociale huur ten opzichte van de totale

¹⁴ Aanhangsel Handelingen II, 2023/24, nr. 1886

¹⁵ Kamerstuk 32847, nr. 1176, par. 7

¹⁶ Kamerstuk 36 200 VII, nr. 95

¹⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 1256

¹⁸ Kamerstuk 36 637, nr. 9

¹⁹ Trouw (22 september 2025). «Zelfs als alle regeringsplannen slagen, krimpt het aandeel sociale huurwoningen»

woningvoorraad zal dalen, is correct. Het Kabinet stuurt echter niet op het aandeel sociaal huur, maar op het toevoegen van aantallen sociale huurwoningen. In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat er uiterlijk in 2029 30.000 woningen per jaar worden toegevoegd. Deze afspraken voldoen aan de behoeftestelling van sociale huur zoals deze wordt geprognoseerd, daarin is ook de (verwachte) verkoop en sloop van sociale huurwoningen meegenomen. Het blijft voor het opvangen van deze behoefte belangrijk dat de woningbouwproductie van corporaties de komende jaren toegroeit naar de 30.000 woningen per jaar. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting draagt hieraan bij.

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

1. Voortgang Beter Benutten

Om de woningnood tegen te gaan is het beter benutten van bestaande gebouwen, en de bijbehorende omgeving, essentieel. Want alleen met nieuwbouw gaan we het woningtekort niet oplossen. Daarnaast biedt beter benutten kansen voor bestaande bewoners, door bijvoorbeeld bestaande gebouwen te verduurzamen, de leefbaarheid in een buurt te verbeteren, bijvoorbeeld in NPLV-gebieden, en woonlasten te delen. Het vermindert extra ruimte- en materiaalgebruik. Deze voordelen komen ook naar voren in de «Actieagenda Wonen» van Platform Woonopgave uit 2023.²⁰ Onderdelen uit de actieagenda die vallen binnen de Beter Benutten-aanpak zijn onder andere inzet op gebruik van bestaande gebouwen, renoveren waar mogelijk, en bijbouwen in bestaande wijken. Ik voel me gesteund door deze analyse en enkele door uw Kamer ingediende en aangenomen moties waarin wordt verzocht om snelheid te maken met een landelijke aanpak. Hiermee geef ik tevens invulling aan de toezegging²¹ aan de Eerste Kamer om in te gaan op de analyse van deze actieagenda voor wat betreft het Beter Benutten, waarover ik de Eerste Kamer separaat informeer.

Beter benutten kan door:

- *Meer woningen binnen de bestaande bebouwing en bijbehorende omgeving.* Door transformeren, door optoppen, aanplakken en uitplinten, wonen in het buitengebied en door meer in te zetten op mantelzorg- en familiewoningen.
- *Het beschikbaar maken van bestaande woningen voor méér mensen.* Door drempels weg te nemen om met meerdere huishoudens in één woning te wonen. Zoals voor hospitaverhuur, woningdelen en splitsen. En door te voorkomen dat woningen onnodig lang leegstaan.

Via de Realisatiestimulans krijgen gemeenten een vast bedrag voor iedere betaalbare, toegevoegde woning. Deze geldt ook voor woningen die middels Beter Benutten (transformatie, optoppen en splitsen) zijn gerealiseerd. Naast de inzet zoals hierboven is beschreven, wordt hieronder per onderdeel van Beter Benutten de voortgang en een vooruitblik gegeven wat dient als «routekaart» richting een landelijke aanpak.

a) Transformatie

De transformatie van bestaand vastgoed naar woningen levert jaarlijks veel nieuwe woningen op en versterkt daarnaast de vitaliteit van dorpen en steden door leegstand aan te pakken. Een aanpak van «niet slopen, tenzij» bespaart vaak ook ruimte, materiaal en arbeid. De afgelopen tien jaar zijn er door vastgoedtransformatie per jaar gemiddeld 10.000 woningen opgeleverd. Daardoor hebben we in die periode ongeveer 100.000 woningen toe kunnen voegen aan de woningvoorraad. Het aantal transformaties is volgens de CBS in 2022 en 2023 iets teruggelopen naar 9.565 transformatiewoningen in 2022, 8.755 in 2023 en circa 7.900 in 2024, mede veroorzaakt doordat het laaghangend fruit geplukt is.

Om het tij te keren is medio 2024 samen met marktpartijen, overheidsorganisaties en kennis- en onderzoeksinstituten een Versnellingsagenda

²⁰ <https://platformwoonopgave.nl/actieagenda/>

²¹ Toezegging naar aanleiding van een vraag van het lid Nicolai (PvdD) (Eerste Kamer), over de analyse van het Platform Woonopgave en woningsplitsing (T03906).

opgesteld.²² Hierin staan diverse acties om het aantal jaarlijkse woning-transformaties te vergroten en te versnellen:

- In december jl. heb ik de Transformatiefaciliteit verhoogd met € 70 miljoen naar € 150 miljoen;²³
- Afgelopen voorjaar is de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen aangepast en gunstiger gemaakt voor transformatie;²⁴
- Samen met het RVO werk ik aan een handreiking over (gebieds)transformatie op bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- Ik heb onlangs subsidie verleend aan TU Delft voor onderzoek naar de financiële haalbaarheid van transformatieprojecten;
- Ik werk samen met TNO aan een op AI-gebaseerde transformatietool waarmee gemeenten inzicht krijgen in het transformatiepotentieel in hun gebied.

b) Optoppen

Er zijn de afgelopen jaren grote stappen gezet met optoppen: inmiddels geniet dit grote bekendheid en belangstelling en er zijn steeds meer succesvolle projecten gerealiseerd. Meer bekendheid en ervaring met processen en werkwijzen en het toepassen van gestandaardiseerde bouw draagt bij aan het op grotere schaal gebiedsgericht optoppen. Daarom investeer ik in de ontwikkeling van een optop-potentiescan en bouw ik voort op de huidige belangstelling met hulp van enkele koplopergemeenten die ik hierboven heb aangekondigd. Ik verwacht voor het einde van 2025 uw Kamer opnieuw te informeren over de voortgang.

c) Wonen in het buitengebied

Sinds de Woontop werk ik met provincies en gemeenten samen in een Actieerprogramma voor wonen in het buitengebied. Het Actieerprogramma heeft als doel om beleidsuitgangspunten op te stellen die invulling geven aan de wens om erftransformaties toe te staan daar waar het gegeven het gebied, de locatie en de gekoppelde maatschappelijke doelen wenselijk is. Staand beleid biedt onvoldoende ruimte voor de gewenste combinatie van functies en kleinschalige woningbouw in het buitengebied. Het gevolg is dat dit soort ontwikkelingen niet of nauwelijks tot stand komen. Concreet ben ik met praktijkcasussen en ontwerpend onderzoek aan het toetsen wat de belemmeringen zijn en of deze belemmeringen weggenomen kunnen worden. Hieruit volgt een advies op welke manier beleid anders geformuleerd moet worden zodat met behulp van wonen in het buitengebied en functiecombinaties van wonen, landbouw en natuur ruimte komt voor een volhoudbaar, vitaal en leefbaar landelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot wijziging van bestaand beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) of rood-voor-roodregelingen. De uitkomsten van dit Actieerprogramma en de daaruit vloeiende beleidsaanpassingen zorgen voor meer duidelijkheid bij initiatiefnemers en zullen overheden helpen om tot een zorgvuldige en vlotte gebiedsspecifieke belangenafweging te komen die bijdraagt aan een vitaal platteland, meer woonruimte en perspectieven voor (ex-)boeren.

De aanleiding om hier blijvend op in te zetten is, zoals ook in de Nota Ruimte is aangehaald²⁵, dat het aantal agrarische bedrijven afneemt waardoor de leegstand toeneemt. Dat brengt risico's op verrommeling en ondermijning van het landelijk gebied en het landschap met zich mee. Een

²² Kamerstuk 32 847, nr. 1189

²³ Kamerstuk 32 847, nr. 1239

²⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 1245

²⁵ Kamerstuk 29 435, nr. 269

betere balans tussen de functies en een goede omgevingskwaliteit draagt bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. Dat is van belang voor de mensen die nu in het landelijk gebied wonen en voor de toekomstige ontwikkelingen. Voor sommige boeren, ex-boeren of nieuwe eigenaren kan perspectief worden geboden door nieuwe verdienmodellen. Via herbestemming voor wonen, zorg en bijvoorbeeld de energietransitie. Daarbij biedt deze ontwikkeling ook mogelijkheden voor het versterken van natuur en het bijdragen aan water- en klimaatopgaven en landschap.

Ook is binnen het Actieerprogramma aandacht voor de belangen van zittende boeren. Bijvoorbeeld als door extra woningen in het buitengebied hun bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daarbij is er mogelijk risico op overbelasting van infrastructuur en voorzieningen. Onder voorwaarden (waaronder meervoudig ruimtegebruik en niet afwentelen) willen we in daarvoor geschikte gebieden kleinschalig wonen in het landelijk gebied mogelijk maken (vanuit de ja, mits-benadering). Hierbij staat het minimaliseren van de risico's en het maximaliseren van de kansen voor het realiseren van maatschappelijke opgaven centraal.

d) Mantelzorg- en familiewoningen

Het bijbouwen van een mantelzorg- of familiewoning op een achtererf kan een oplossing bieden voor een grote groep mensen die zo lang mogelijk in hun eigen omgeving wil blijven wonen, en voor kinderen die geen betaalbare woning kunnen vinden. Daarom wil ik het mogelijk maken om – binnen voorwaarden – vergunningsvrij mantelzorg- en familiewoningen te bouwen. Ik ben voornemens dit te realiseren via het ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting. Het aangepaste ontwerpbesluit is eerder dit jaar in consultatie geweest. Op 8 november 2025 is de novelle voor advies naar de Raad van State gezonden.

e) Woningsplitsen

Nog voor de jaarwisseling komt de Splitsgids beschikbaar voor particulieren, woningcorporaties en gemeenten. Daarnaast heb ik in februari toegezegd de Eerste Kamer te zullen informeren over de mogelijkheden voor het vergunningsvrij splitsen van woningen. Momenteel staat het gemeenten vrij om vergunningsvrij splitsen in de hele gemeente of delen daarvan toe te staan. Om op landelijk niveau vergunningsvrij splitsen te implementeren is een landelijk beleidskader nodig. Hiermee beschouw ik toezegging T04009 als afgedaan²⁶. Na de Splitsgids wordt een eerste stap richting een landelijk beleidskader gezet. Dat landelijke beleidskader omtrent woningsplitsing ben ik nu aan het verkennen, om uitvoering te geven aan de motie lid Wijen-Nass om tot een uniform landelijk beleidskader te komen. Hierbij kijk ik ook naar mogelijkheden om op nationaal niveau te sturen op vergunningsvrij woningsplitsen. Net als bij woningdeling vraagt dit een brede weging van aspecten zoals lokale beleidsvrijheid, leefbaarheid, en vereenvoudiging en eenduidig beleid op landelijk niveau. Enkele voorbeelden hiervan zijn de handreiking die Platform31 maakte over dertig tips hoe zij woningsplitsen en woningdelen (juridisch-planologisch) kunnen faciliteren en het lopende ontwerpde onderzoek van de Rijksbouwmeester naar de mogelijkheden voor het beter benutten van bestaande gebouwen, met specifiek oog voor splitsen, waarvan ik op zeer korte termijn een eerste publicatie verwacht.

²⁶ Toezegging naar aanleiding van vragen van het lid Van Rooijen (50PLUS) (Eerste Kamer), over de mogelijkheden om het splitsen van woningen vergunningsvrij te maken (T04009)

f) Woningdelen

Uit onderzoek blijkt dat eind 2023 ruim 1 miljoen personen in een gedeelde woning woonden in Nederland, verdeeld over 790.000 huishoudens in 250.000 woonruimten.²⁷ Uit het onderzoek blijkt verder dat woningdelen tot nu toe hoofdzakelijk plaatsvindt in particuliere huur- en koopwoningen. Daarnaast zie ik dat verschillende woningcorporaties ondertussen gestart zijn met het aanbieden van woningdelen en dat er potentie is om bij woningcorporaties de komende 10 jaar circa 60.000 deelwoningen te realiseren.^{28 29}

Door woningdelen verder te stimuleren kunnen mensen sneller een passende woonruimte vinden. Het moet normaal worden dat mensen in een bepaalde fase van hun leven een woning delen met iemand anders. Dit geldt voor jongeren die het ouderlijk huis verlaten, voor mensen die in scheiding liggen en tijdelijk een woonplek nodig hebben, maar ook voor alleenstaanden die gezelschap zoeken.

Om dit te bereiken is het nodig dat medeoverheden woningdelen vaker toestaan en dat verhuurders ook daadwerkelijk woningen via woningdelen aanbieden. Daarvoor zet ik in op informatievoorziening en onderzoek, het wegnemen van belemmeringen, en het stimuleren dat partijen ook daadwerkelijk met woningdelen aan de slag gaan. Door heel het land zien we al mooie voorbeelden:

- Zo zijn diverse woningcorporaties al bezig met woningdelen in hun woningvoorraad, zoals de SOR (ouderen in Rotterdam), Woonin en Talis.³⁰
- Voor gemeenten maakte Platform31 een handreiking met dertig tips hoe zij woningsplitsen en woningdelen (juridisch-planologisch) kunnen faciliteren.³¹
- Ook heb ik een factsheet gepubliceerd over hoe woningdelen kan worden toegepast door gemeenten en woningcorporaties.³²
- Daarnaast verken ik onder welke voorwaarden woningdeling op lokaal niveau vaker wordt toegestaan. Dat vraagt een brede weging van aspecten als lokale beleidsvrijheid, leefbaarheid en vereenvoudiging en eenduidig beleid op landelijk niveau. Ik onderzoek dit aan de hand van de ervaringen van koplopersgemeenten.
- Verder laat ik samen met verschillende woningcorporaties uit regio Utrecht en de gemeente Utrecht een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar een landelijk platform voor registreren, matchen en toewijzen van te delen woningen, wat het aanbieden van deelwoningen moet vergemakkelijken. De resultaten van dit onderzoek worden begin volgend jaar verwacht.
- Specifiek voor huisvesting van statushouders in onzelfstandige woonruimte is de regeling HAR+ van het Ministerie van Asiel en Migratie opengesteld tot het einde van dit jaar. Via deze regeling krijgen gemeenten 30.000 euro per gehuisveste statushouder wanneer

²⁷ ABF (2025). Woningdelers. Een kwantitatieve analyse naar omvang, diversiteit en woonpaden.

²⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/12/11/corporaties-zien-snelle-kansen-voor-beter-benutten-van-hun-woningbezit>

²⁹ Kamerbrief *Kamervragen van het lid Welzijn (Nieuw Sociaal Contract) over het artikel «Veel woningen met (te) weinig bewoners: corporaties willen vaker huizen delen»* met kenmerk 2024Z06790 d.d. 31 mei 2024 (Aanhangsel Handelingen II 2023/24, nr. 1886).

³⁰ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/beter-benutten-van-bestaande-bebouwing/woningdelen>

³¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/02/20/handreiking-platform31-woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken>

³² <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/beter-benutten-van-bestaande-bebouwing/documenten/publicaties/2025/08/28/factsheet-woningdelen>

de statushouder in onzelfstandige huisvesting, zoals deelwoningen, worden gehuisvest.³³

- Om meer praktijkkennis en ervaring op te doen omtrent woningdelen, wordt door verschillende woningcorporaties in Rotterdam een pilot woningdelen uitgevoerd. De lessen uit deze pilot kunnen bijdragen aan het verder stimuleren van woningdelen voor ouderen.

Om inzicht te krijgen in het effect van de vormgeving van inkomensondersteuning op de bereidheid van mensen om te woningdelen, heeft het Ministerie van SZW recent een maatschappelijke kosten-batenanalyse met uw kamer gedeeld naar het partnerbegrip in de AOW, waarvan de resultaten laten zien dat aanpassing van het partnerbegrip/leefvormsystematiek in de AOW er naar verwachting toe leidt dat meer ouderen gaan samenwonen.³⁴ Daarnaast laat ik een verkenning uitvoeren naar mogelijke aanpassingen van de kostendelersnorm in de sociale zekerheidswetten, waaronder de bijstandsuitkering. Hiervan worden de resultaten in het eerste kwartaal van 2026 verwacht.

Via de motie Ceder³⁵ is opgeroepen om te komen tot een strategie waarmee woningdelen wordt bevorderd. De uitkomsten van eerder genoemde onderzoeken zijn essentieel voor het bepalen van de strategie en verdere uitwerking van beleidsopties. Daarnaast is de regering via de motie Welzijn³⁶, verzocht om de mogelijkheden te verkennen om woningdelen voor ouderen aantrekkelijker te maken. Om hier invulling aan te geven kijk ik naast de bovengenoemde acties en onderzoeken ook naar de mogelijke beleidsopties die zijn meegestuurd met het rapport Thuisgeven als onderdeel van het Interdepartementale Beleidsonderzoek (IBO) Huursector.³⁷ Deze beleidsopties zijn:

- Woningdelen minder vaak verbieden, bijvoorbeeld door een landelijke norm waarbij vergunningvrij kamergewijs mag worden verhuurd
- Kamerverhuur stimuleren door verplicht een percentage/aantal van de woningvoorraad in te zetten voor kamerverhuur
- Oprichten van een landelijke organisatie die woningdelen via kamergewijze verhuur stimuleert voor woningcorporaties.

Met de eerdergenoemde huidige inzet op woningdelen en mogelijke aanvullende beleidsopties voor woningdelen, beschouw ik de moties van leden Welzijn en Ceder als afgedaan. Het is aan een nieuw kabinet om op basis van deze beleidsopties, waarvan de consequenties, praktische haalbaarheid, mogelijke kosten en samenhang met ander beleid nog verder moeten worden uitgewerkt, te bepalen welke aanpassingen er worden doorgevoerd die woningdelen verder stimuleren.

g) Hospitaverhuur

Hospitaverhuur is een woonvorm die relatief snel, flexibel en duurzaam betaalbare woonruimte creëert. Om hospitaverhuur te stimuleren, en om onduidelijkheden bij gemeenten, verhuurders en woningzoekenden weg te nemen, is er afgelopen jaar actief gewerkt aan de informatievoorziening rondom hospitaverhuur, bijvoorbeeld via een landelijke informatiecampagne «Word hospita! Jouw huis van grote waarde» en via de website hospitawijzer.nl.³⁸

³³ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2025-28170.html>

³⁴ Kamerstuk 32 043, nr. 689

³⁵ Kamerstuk 29 325, nr. 188

³⁶ Kamerstuk 36 740 VII, nr. 18

³⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 398

³⁸ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/hospitaverhuur>

Daarnaast heb ik naar aanleiding van de motie van het lid van Vroonhoven c.s.³⁹ onderzocht in hoeverre een uitbreiding van de kamerverhuurvrijstelling hospitaverhuur verder kan stimuleren. Deze verkenning, die ik samen met Ministerie van Financiën doe, zal met de kamerbrief over het platform hypotheek dit najaar met uw kamer worden gedeeld.

Om belangrijke obstakels rondom hospitaverhuur weg te nemen, werk ik aan een wetswijziging. De internetconsultatie van dit wetsvoorstel is eind augustus afgerond en momenteel ben ik bezig deze reacties te verwerken. Hierna zal het voor advies aan de Raad van State worden aangeboden. Met het wetsvoorstel wordt een speciaal huurcontract van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden voorgesteld, een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand en wordt het makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij (executie)verkoop of overlijden. Tot slot krijgen huurders die hospita zijn de mogelijkheid om in bezwaar te gaan tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als gevolg van hospitaverhuur. Het streven is om het wetsvoorstel de eerste helft van 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer.

h) Aanpak van leegstand

Ik wil dat gemeenten leegstand van panden en woningen zo veel als mogelijk bestrijden. Om die reden werk ik momenteel aan een wijziging van de Leegstandswet. Dit wetsvoorstel is recent in internetconsultatie geweest en momenteel ben ik bezig deze reacties te verwerken. Hierna zal het voor advies aan de Raad van State worden aangeboden. Door dit wetsvoorstel kan de gemeente een eigenaar verplichten het pand of woning conform de bestemming weer in gebruik te nemen/geven. Als uiterste middel kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen. Daarnaast wordt voorgesteld dat gemeenten het energieverbruik kunnen opvragen bij de netbeheerders voor een efficiënte handhaving. Het streven is om het wetsvoorstel de eerste helft van 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer. Voorts heeft de Tweede Kamer op 23 september 2025 ingestemd met een amendement van de heer Stultiens en de heer De Hoop.⁴⁰ Met dit amendement wordt de Gemeentewet gewijzigd waardoor gemeenten een leegstandbelasting kunnen opleggen aan eigenaren van woningen indien een woning langer dan een jaar leegstaat.

Op 1 juli 2025 heeft uw Kamer een motie van het lid Boswijk c.s. aangenomen die de regering verzoekt er zorg voor te dragen dat in de handreiking aan gemeenten over de leegstands aanpak ook aandacht is voor opname in de leegstandsverordening van het aanpakken van braakliggende gronden, transformatie van leegstaande winkelverdiepingen en herontwikkeling van agrarische bebouwing.⁴¹ De motie betreft drie verschillende invalshoeken die zien op leegstand van gebouwen, braakliggende grond en transformatie en waarbij de laatste twee genoemde geen onderdeel uitmaken van de Leegstandwet. In die zin is het niet zinvol om de handreiking op deze punten aan te passen. In de handreiking Leegstand te lijf⁴² is recent een onderdeel toegevoegd dat ziet op leegstand van agrarische bebouwing. Voorts bestaat er een handreiking voor gemeenten hoe om te gaan met leegstaande grond.⁴³ Tot slot kunnen gemeenten het Expertteam woningbouw⁴⁴ inschakelen

³⁹ Kamerstuk 36 602, nr. 113

⁴⁰ Kamerstuk 36 735, nr. 18

⁴¹ Kamerstuk 36 512, nr. 69

⁴² Handreiking Leegstand te lijf 2.0 (2 delen), VNG

⁴³ Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid, Volkshuisvestingnederland.nl

⁴⁴ Expertteam Woningbouw, RVO.nl

over vraagstukken die zien op transformatie. Hiermee geef ik invulling aan bovengenoemde motie.

2. Voortgang Innovatie en Opschalingsprogramma Woningbouw

Ambitie en doelstelling

Het IOP heeft tot doel de randvoorwaarden te organiseren die nodig zijn om de woningbouw sneller, beter en duurzamer te maken. De ambitie is dat in 2030 de helft van alle nieuwbouwwoningen in Nederland industrieel en conceptueel wordt gerealiseerd. Daarmee wordt het bouwproces korter en voorspelbaarder, de kwaliteit hoger, en zijn er minder arbeidskrachten nodig dankzij digitalisering, standaardisatie en nieuwe productiemethoden. Daarnaast richten wij ons op het benutten van data en digitalisering in de gehele keten, het stimuleren van innovatieve oplossingen voor woningbouwbelemmeringen (zoals netcongestie en water- en bodemvraagstukken), en het ontwikkelen van toekomstbestendige gebiedsontwikkeling met voldoende flexibiliteit en kwaliteit.

Inhoud van het programma

Het IOP bestaat uit vier programmalijnen die elkaar versterken.

1. Conceptuele en industriële woningbouw: opschalen van gestandaardiseerde woningconcepten, typegoedkeuringen en industriële bouwstromen.
2. Data en digitalisering: versnellen van gebiedsontwikkeling en vergunningverlening door middel van datagedreven werken en digitale samenwerking.
3. Innovatieve oplossingen: het ontwikkelen en opschalen van nieuwe technieken en processen die veelvoorkomende woningbouwbelemmeringen wegnemen.
4. Maatschappelijke innovaties in gebiedsontwikkeling: integrale en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling, met aandacht voor financieringsvormen en maatschappelijke meerwaarde.

Binnen deze programmalijnen werken we samen met gemeenten, provincies, corporaties, bouwers, ontwikkelaars, kennisinstellingen en financiële partijen. Op concrete locaties in het land laten we zien hoe innovatie direct kan bijdragen aan versnelling en betere kwaliteit van de woningbouw. De lessen die hieruit volgen, worden breed toegepast zodat de sector als geheel profiteert.

Voortgang

Na de Woontop is er direct gestart met de uitvoering van versnellers waar in korte tijd innovaties worden doorontwikkeld, toegepast en klaar gemaakt voor opschaling. Na de zomer zijn ook de overige activiteiten binnen het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw van start gegaan.⁴⁵ Hieronder staan de belangrijkste ontwikkelingen. Eind dit jaar en vervolgens jaarlijks informeer ik uw Kamer over de voortgang en resultaten.

a) Industriële bouwstromen

Met provincies, gemeenten en corporaties in Limburg en de Metropool Regio Amsterdam zijn afspraken gemaakt over het integreren van de Woondeal-afspraken in de Bouwstroom en het actief deelnemen van gemeenten aan de Bouwstroom. De Bouwstroom is een samenwerkingsinitiatief om gezamenlijk conceptwoningen in te kopen en de bouwpro-

⁴⁵ Innovatie en Opschaling Woningbouw. Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 1237.

ductie te stroomlijnen. In de MRA worden nu concrete gebieden aangewezen die met behulp van de Bouwstroom worden ontwikkeld en waar industriële woningbouw onderdeel is van de gebiedsontwikkeling.

b) Typegoedkeuringen

Sinds april 2024 zijn er 8 woningconcepten met een (gedeeltelijke) typegoedkeuring en zijn er verschillende bouwers bezig met verkrijgen ervan. Hiermee staat de kwaliteit van de woning en het bouwproces vooraf vast en dat zorgt voor versnelling bij de vergunningverlening. Om dit ook aan de gemeentelijke kant goed te organiseren, ben ik met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en de gemeente Rotterdam een digitale Fastlane voor industriële woningen aan het ontwikkelen en implementeren. Daarnaast wil ik, zoals recent in de kabinetsreactie op het adviesrapport STOER⁴⁶ aangegeven, woningen die voorzien zijn van een erkende kwaliteitsverklaring voor zowel de productie en de assemblage op de bouwplaats vrijstellen van de vergunning- of meldingsplicht voor de technische bouwactiviteit. Dit zal zorgen voor een bestendige versnelling van het vergunningsproces en zorgt voor kwalitatief betere woningen. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de toezegging van mijn voorganger aan het lid Pouw Verweij over certificering bij fabrieksmatige woningbouw⁴⁷ en de motie van het Lid Wijen-Nass⁴⁸.

c) Datagedreven gebiedsontwikkelingen

In 2025 is er via de zogeheten Versnellingsdialoog met een aantal gemeenten een begin gemaakt met datagedreven gebiedsontwikkeling. Na een eerste verkenning wordt op korte termijn met drie gemeenten een plan van aanpak uitgewerkt om tot daadwerkelijke toepassing te komen. Met nog zeven andere gemeenten zal hier in 2026 verder invulling aan worden gegeven.

d) Innovatie-uitvraag en ontwerpend onderzoek

In oktober 2025 stelt TKI Bouw en Techniek namens het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw een uitvraag van maximaal € 5 miljoen beschikbaar aan de sector om schaalbare innovaties te ontwikkelen die structurele belemmeringen in de woningbouw kunnen wegnemen zodat we sneller en op grotere schaal kunnen bouwen. Deze innovaties moeten zich richten op netbewust bouwen of waterbewust bouwen. Naast deze innovatie-uitvraag is het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) bezig met een ontwerpend onderzoek naar adaptieve woonvormen toepasbaar voor meerdere gebieden in Nederland met verschillende bodem- en watergesteldheid. De eerste resultaten worden in het eerste kwartaal van 2026 verwacht.

e) Maatschappelijke innovatie

De aanpak SamenSlim richt zich op het realiseren van Brede Welvaart in de gebiedsontwikkeling. Hiermee wordt bedoeld: het verbreden van het opdrachtgeverschap naar partijen van buiten de vastgoedontwikkeling en het anders organiseren van de bekostiging van de ambities op het gebied van zorg, energie, klimaatadaptie, werkgelegenheid en mobiliteit. SamenSlim onderzoekt als een meerjarig praktijkgericht laboratorium samen met de betrokken gemeenten in tien grootschalige gebiedsontwikkelingen en een aantal NPLV-gebieden, de meerwaarde van deze andere

⁴⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 1383

⁴⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 1013

⁴⁸ Kamerstuk 28 325, nr. 285

aanpak. Door maatschappelijke doelen en vraagstukken onderdeel te maken van de gesprekken bij een gebiedsontwikkeling en niet pas achteraf te adresseren, ontstaat er versnelling.

f) Innovatie ecosysteem

Sinds de start van het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw is gebleken dat we met meerdere innovatieprogramma's vanuit het Rijk actief zijn in dezelfde gemeenten. Dezelfde vraagstukken worden vanuit net een ander perspectief aangevlogen. Zo heeft het IOP raakvlakken met programma's als het Dutch Metropolitan Innovations-ecosysteem (DMI; een groeifondsprogramma dat het fysieke domein voorziet in instrumenten voor het veilig delen van data en nieuwe informatietechnologie) en met de samenwerking rondom toekomstbestendige gebiedsontwikkelingen dat zich in de praktijk voorbereidt op nieuwe wetgeving uit Europa. Om gemeenten en marktpartijen effectiever te ondersteunen, bundelen we tussen deze programma's onze krachten.

Innovatie en opschaling de komende jaren

Het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw loopt tot en met 2029. Het legt een stevige basis door randvoorwaarden te scheppen die innovatie en opschaling in de woningbouwsector mogelijk maken. Daarmee ontstaan nieuwe standaarden, werkwijzen en instrumenten die de sector in staat stellen om sneller, duurzamer en met hogere kwaliteit te bouwen. De komende jaren monitoren we of deze randvoorwaarden zich vertalen naar grootschalige toepassing van innovaties in de praktijk. Het IOP legt de basis voor slimmer werken in de bouw. Aanvullend kan stimulering van industriële woningbouw en digitalisering de impact vergroten. Uw Kamer wordt jaarlijks over de voortgang van IOP geïnformeerd.