202500603

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Aanpak woningtekort



18 november 2025

Inhoud

1. Wat is de opgave?
2. Wat is er nodig?
3. Conclusie



1. Wat is de opgave?

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

De opgave

- Terugdringen woningtekort naar een evenwichtig niveau -> **2%** wordt gezien als gezonde spanning (op dit moment zitten we op 4,8%)

- Daarom sturen we op het realiseren van 100.000 woningen per jaar tot we op 2% zitten.
  - Als we binnen enkele jaren toegroeien naar 100.000 woningen per jaar bereiken we in de periode 2035/2040 dit niveau

- Naar verwachting gaat om ca. 85% nieuwbouw (van de grond af een nieuwe woning neerzetten) en om 15% toevoegingen via beter benutten zoals transformaties, woningsplitsingen, optoppen, aanpak leegstand

- Binnen de 100.000 woningen per jaar sturen we op tweederde betaalbaar (betaalbare koop, midden huur en sociale huur), waarvan 30% procent sociale huur.
  - Aanzienlijk aandeel geschikt voor ouderen: voor de periode 2025-2030 is deze opgave ca 290.000 woningen.

- Om hierop te sturen zijn er woondeals afgesloten met provincies:
  - Het aantal te bouwen (betaalbare) woningen
  - Planvoorraad van 130% t.o.v. de opgave

- Ontwerp Nota Ruimte met voldoende locaties (zowel grootschalig, als straatje erbij, als beter benutten)

Grootste uitdagingen voor de woningbouw

Veel plannen betreffen '**zachte plancapaciteit**': plan is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Voor meer '**harde plannen**' is zowel tussen overheidslagen als publiek-privaat overeenstemming nodig. Deze processen duren nog vaak te lang. Veel voorkomende redenen voor vertraging of niet doorgaan van plannen zijn:

1. Wisselvallig (jojo) beleid: te weinig balans tussen nieuwe initiatieven/regelgeving vs zekerheid en voorspelbaarheid
2. Te lange procedures en doorlooptijden
3. Financiële haalbaarheid onder druk
    a) Publieke tekorten (geen sluitende business case door dure grond en te nemen gebiedsmaatregelen)
    b) verkokerde aanpak (met budgettaire schotten) voor grootschalige gebiedsontwikkeling
    c) Onaantrekkelijk investeringsklimaat markt (beperkte mogelijkheden voor particuliere investeerders en grote investeerders zoals pensioenfondsen om (tegen redelijk rendement) te kunnen investeren)
    d) Onvoldoende investeringscapaciteit corporaties
4. Beperkingen vanwege stikstof, netcongestie, defensie, water en bodem en op termijn mogelijk ook beperkte beschikbaarheid drinkwater
5. Gebrek aan regie, doorzettingsmacht en uitvoeringskracht

2. Wat is er nodig?

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

1. Stabiliteit en voorspelbaarheid bieden

- **Probleem:** steeds nieuwe beleidswensen zorgt voor onzekerheid op de markt. Investeringen en bouw zijn gebaat bij stabiel en voorspelbaar beleid.

- **Wat doen we daar aan**: vasthouden aan 2/3 betaalbaar (30% sociaal), wet regie (duidelijkheid over taken), uniformering regelgeving en huurregulering middenhuur en sociaal.

- **Wat kan er nog extra:** voorspelbaarheid in beleid op de langere termijn (ook na 2030)

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

2. Procedures en doorlooptijden verkorten

- **Probleem:** lang proces van plan tot realisatie, lange tijd om vergunningen te verlenen, veel bezwaar en beroepsprocedures

- **Wat doen we daar aan**: parallel plannen, STOER, versnellingstafels, RVO expert team, innovatie en digitalisering, modulair bouwen

- **Wat kan er nog extra**: wet regie invoeren om procedures te verkorten, verkennen hoe we drempels voor bezwaar en beroep kunnen verhogen, standaardisering en uniformering van regels, opschalen innovaties voor digitalisering en modulaire bouw, regels voor beter benutten (optoppen, splitsen) vereenvoudigen.

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

3a. Publieke tekorten oplossen

- **Probleem:** het bouwen van betaalbare woningen kan niet zonder publiek geld. Gaat om publieke maatregelen in het gebied en in infrastructuur rond het gebied. Financieel instrumentarium is incidenteel beschikbaar, en daarmee onzeker (leidt tot uitstel investeringsbeslissingen). Op korte termijn veel vraag naar middelen voor infra, voor woningbouw met name langjarige opgave.

- **Wat doen we daar aan:** Tot en met 2029 middelen beschikbaar voor Realisatiestimulans, en WBI (ca 3 mld). Middelen IenW voor kleine infra net besloten via BO MIRT (1,3 mld).

- **Wat kan er nog extra**: voor de periode 2030-2035 ca 1 mld per jaar (claim, afstemming FIN loopt), daarnaast extra infra-middelen, ca 1 mld. voor korte termijn + programma voor langere termijn (meerjarig ca 1,5 mld vanaf 2030).
  Keuze maken tussen planbatenheffing of vergelijkbaar systeem, verscherpen instrumentarium en waardering grond.

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

3b. Nationaal Grootschalige woningbouw faciliteren

- **Probleem**: komen van papier tot realisatie van leefbare steden met mobiliteit en overige voorzieningen op orde. Meer integrale aanpak a la Beethoven is nodig op plekken waar we (delen van) steden toevoegen

- **Wat doen we daar aan**: Gebiedsbudget inzetten voor publieke investeringen in deze gebieden (ca 1,5 mld), infra investeringen op spoor en weg, mobiliteitspaketten.

- **Wat kan er nog extra**: Kansen benutten door maatschappelijke opgave nadrukkelijk mee te nemen (o.a. ouderen). Samenwerking markt en overheid versterken (PPS)
  Meer integrale aanpak vanuit het Rijk: budgetten ontschotten, besluiten nemen over infra-investeringen die randvoorwaardelijk zijn voor bijv. Pampus, Hoofddorp en Rijnenburg, Oosterwold



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

3c. Investeringsklimaat marktpartijen versterken

- **Probleem**: Er is op dit moment onvoldoende (internationaal) kapitaal om in te woningmarkt te investeren om de nieuwbouwopgave in de (midden)huursector te halen. Partijen moeten voldoende rendement kunnen halen.

- **Wat doen we daar aan**: werken aan gezamenlijke feitenbasis (SEO) met FIN en investeerders, verlagen algemene tarief overdrachtsbelasting naar 8% (per 1 jan 2026)

- **Wat kan er nog extra:** verder verlagen OVB naar 6% (ca 180 mln/jaar), beperkte aanpassing wet betaalbare huur, versoepelen voorwaarden vrijstelling int. Pensioenfondsen vpb, middenhuur offensief (marktpartijen: overwegen extra financiële prikkel middenhuur én corporaties (borging, ruimte vanuit Brussel voor die laatste, januari meer duidelijkheid).

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

3d. Investeringsklimaat corporaties versterken

- **Probleem**: t.o.v. in december afgesloten Nationale Prestatie Afspraken (30.000 sociale huurwoningen per jaar) loopt financieel tekort voor de periode van 2025 t/m 2034 op naar €15-20 mld (voorlopig). Ervan uitgaande dat corporaties de afgesproken woningen gaan bouwen. In verschillende regio's zullen corporaties al deze kabinetsperiode investeringen moeten stopzetten. Ook op lange termijn is er een tekort.

- **Wat doen we daar aan:**, onderlinge projectsteun
  corporaties, inzet op lobby in Brussel voor DAEB middenhuur

- **Wat kan er nog extra:**
  Op korte termijn: geleidelijk introduceren herbestedingsreserve (HBR) in de VPB: fiscale winsten herinvesteren en daarmee heffing VPB voorkomen. Kan max. €1,5 mld. extra operationele kasstroom realiseren waarmee zo'n €37 mld. kan worden geïnvesteerd.
  Op lange termijn: lange termijn fundamentele afweging tussen opgaven/middelen nodig: extern onafhankelijk advies wenselijk.

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

4. Randvoorwaarden oplossen

- **Probleem**: Met name stikstof en netcongestie, maar ook water en bodem, op termijn drinkwater tekort. Aanpak vaak verkokerd en gebonden aan prioriteit voor andere belangen dan woningbouw zoals geluid, veiligheid (defensie) etc.

- **Wat doen we daar aan**: er liggen verschillende scenario's voor aanpak stikstof, inzet op prioriteit voor woningbouw bij netcongestie (prioriteringskader ACM), scherp kijken naar regelgeving (STOER)

- **Wat kan er nog extra:** doorbraak stikstof, kabinetsbrede prioriteit voor woningbouw; interdepartementale samenwerking en pragmatische aanpak ruimtelijke belemmeringen. Netcongestie: netuitbreidingen versnellen, prioritaire netuitbreidingen en netbewust bouwen stimuleren, aandacht voor laagvlieggebieden Defensie vs woningbouw, verder inzetten op vereenvoudiging regels: STOER 2.0

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

5. Regie en uitvoeringskracht versterken

- **Probleem:** het bouwen van woningen vraagt inspanning van veel verschillende partijen, markt en overheid. Verschillende overheden met (soms) conflicterend beleid en ontbreken doorzettingsmacht, onvoldoende samenwerking markt en overheden. Gemeenten passen instrumentarium grondbeleid om bouw af te dwingen nog onvoldoende toe.

- **Wat doen we daar aan:** regie voeren via o.a. woontop alliantie, ontwerp nota ruimte, woondeals, versnellingstafels, doorbraaklocaties en aanpak met VWS op woon en zorg voor ouderen. Uitvoeringskracht versterken door: flexpool regeling, RVO-expert team.

- **Wat kan er nog extra:** wet regie snel invoeren en implementeren (rollen en taken publieke partijen), programmatische aanpak uitvoeringskracht gemeenten en kennis en capaciteit markt benutten (PPS), gemeenten ondersteunen bij toepassing instrumentarium grondbeleid (toepassen voorkeursrecht, onteigenen en toepassen kostenverhaal), fiscale prikkels overwegen (grondbelasting), financieel uitbreiden grondfaciliteit (ca 400 mln. afhankelijk van scope), en regie op locaties overnemen indien nodig.

3. Conclusie

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Conclusie:

Positieve agenda woningbouw

1. Kabinet biedt **stabiliteit** en voorspelbaarheid op: 2/3 betaalbaar, locaties, gemaakte (woondeal)afspraken e.d.

2. Kabinet **maakt af** wat in gang is gezet op: met name wet regie, Nota Ruimte

3. De nieuwe inzet van het kabinet **richt op**:

- Het creëren van **doorbraken op: stikstof en netcongestie,**
- **Verbeteren van het fiscale klimaat:** verlagen OVB, VPB: herbestedingsreserve VPB corporaties en gelijktrekken internationale en nationale pensioenfondsen
- Van impuls naar **langjarige zekerheid op financiën** woningbouw en infra
- **Rijksaanpak nationaal grootschalige woningbouw**:
  - **Beethoven aanpak** toepassen op grootschalige woningbouw
  - Interdepartementaal **ontschotte budgetten** woningbouw, incl. voorzieningen en infra
  - Gezamenlijke aanpak markt en overheid, **PPS**
- **Doorzettingsmacht op locaties** inzetten om doorbraken te forceren
- **Ministeriële commissie woningbouw** om een interdepartementale sturing met prioriteit op woningbouw te garanderen