



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

2024  
woontop  
op naar de  
100.000  
woningen  
per jaar

# Woontop 2024

Bouwen voor de  
woningzoekende:  
sneller én met  
minder regels

woontop  
2024

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



# Inhoudsopgave

<b>Woontop afspraken</b>	<b>5</b>
Inleiding	5
Samenvatting van de hoofdafspraken	6
Afspraken	8
Bijlage bij de hoofdafspraken	19



# Woontop afspraken

## Inleiding

Iedereen kent inmiddels een gezicht bij een woningzoekende, een naam bij het woningtekort. Voor ons allen geldt dat er waarschijnlijk geen verjaardagsfeest voorbijgaat zonder dat het gaat over de woningnood van het moment: over die starter wiens leven op pauze staat, over die leraar voor wie dat huis onbetaalbaar is geworden of over die oudere die niet naar de door zijn of haar gewenste seniorenwoning kan doorstromen.

De landelijke, wederkerige afspraken die we (lees: IPO, VNG, Unie van Waterschappen, Aedes, NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland, NVM, Vereniging Eigen Huis, WoningBouwersNL, Vastgoed Belang, Stichting Professioneel Platform Vastgoed, VNO NCW/MKB Nederland, Techniek Nederland en het Rijk) op deze Woontop maken, zijn bedoeld om de aanpak van de woningnood in een volgende fase te brengen. Een fase waarin we toe willen naar de concrete uitvoering, de concrete oplossingen en een mentaliteit van 'hoe kan het wel'. De afspraken op de Woontop zijn een concrete uitwerking van de afspraken in het regeerprogramma en de Uitvoeringsagenda Wonen.

En concreet betekent ook concreet – of het nu gaat om doorbraken op locaties, om het naar voren halen van heel veel te bouwen woningen, om het vaststellen van normen waarlangs we gaan werken of het opruimen van regels die onze doelen in de weg staan. We hebben elkaar, als betrokken partners in de bouwketen, nodig om de afspraken te realiseren. Het is een grote opgave, en met ieders inzet en inachtneming van verantwoordelijkheden en rollen onderstrepen we dat we aan de slag gaan. Voor elke gemaakte afspraak geldt dat het doel van 100.000 woningen per jaar er direct mee dichterbij komt, dat er een dag na de Woontop mee gestart kan worden en dat er binnen een half jaar na de Woontop een eerste mijlpaal opgeleverd moet worden.

Zijn we er dan?

Nee.

Deze Woontop is onmiskenbaar een grote stap voor alle partijen die betrokken zijn bij de grote opgave om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren. Een grote stap die ook voor vele, vele woningzoekenden in ons land gaat leiden tot een toekomstige stap over de drempel van het eigen huis. Even goed geldt ook dat we er nog lang niet zijn. We zullen, ook na deze top, in deze geest verder moeten. Met hetzelfde *commitment*, met datzelfde gedeelde verantwoordelijkheidsgevoel en met diezelfde *mindset* van mee durven instappen, van bereidheid om samen los van de wal te gaan. Alleen zo maken we een direct, tastbaar verschil in het leven van al die mensen die op onze steun rekenen.

In de bijlage vindt u de verdere uitwerking van de afspraken en de onderliggende onderzoeken, plannen van aanpak en rapportages ter onderbouwing van de afspraken. Partijen die hierin worden genoemd, zetten zich in voor de uitvoering van deze afspraken.

# Samenvatting van de hoofdafspraken

## Met deze afspraken realiseren we sneller nieuwe woningen

- We presenteren op deze eerste Woontop circa 75.000 nieuwe woningen op drie plekken in Nederland: Groot Merwede-Rijnsburg, Utrecht (63.000 woningen), Lisserbroek en Nieuw Vennep West, (tenminste 6.500 woningen). Ook is er een doorbraak op de locatie Bleizo, Lansingerland (5.000 woningen). Deze extra aantallen zijn het resultaat van concrete afspraken die zorgen voor **doorbraken** in het bouwen van woningen, deze werkwijze zetten we door na de Woontop.
- In het kader van **NPLV** bouwen we tussen 2025 en 2029 10.000 woningen extra, en 40.000 woningen sneller, in wijken waar de leefbaarheid nu onder druk staat.
- **Regels en procedures gaan we aanpassen, schrappen en uniformeren** in het programma STOER, zodat de realisatie van woningen sneller tot stand komt. Vooruitlopend op die uitkomsten spreken we vandaag af:
  - We uniformeren de eisen voor nieuwbouw en implementeren de EU-regelgeving zonder nationale koppen. Hierdoor kunnen bouwende partijen goedkoper en efficiënter werken.
  - We passen regelgeving aan waardoor er extra ruimte komt voor woningbouw in de Schipholregio, zonder de ruimte voor Schiphol in te perken. Dit doen we in afstemming met de regio. Vooruitlopend hierop wordt ingezet op woningbouw in Uitgeest en zetten we vaart op bestaande afspraken voor Rijsenhout en Kronenburg.
- De Nationale Prestatieafspraken tussen kabinet, woningcorporaties en gemeenten zijn extra maatregelen om het bouwtempo door corporaties zo snel mogelijk te versnellen zodat we van 18.000 sociale huurwoning nu, naar structureel 30.000 te realiseren sociale huurwoningen per jaar in 2029 gaan.
- We gaan veel sneller woningen realiseren door parallel te plannen. De realisatie van woningen gaat daarmee van tien jaar naar zeven jaar. Dus drie jaar sneller. Door betere samenwerking tussen alle betrokkenen (overheden en markt), slimmer te plannen en te monitoren versnelt de doorlooptijd.
  - Parallel plannen en het hebben van een publiek private monitor (PPM) worden als standaardvoorwaarden opgenomen in locatiesubsidies (zoals WBI en gebiedsbudget).
  - 30%-50% sneller bouwen, doordat alle partijen in woningbouwprojecten dezelfde data gaan gebruiken. Dit zorgt voor efficiëntere gezamenlijke processen.
- Er is meer inzet nodig om tot voldoende vergunningen voor woningbouw te komen. Daarom zijn er nu aangescherpte afspraken om voor 100.000 woningen bouwvergunningen per jaar te kunnen afgeven door gemeenten. Corporaties en marktpartijen concretiseren de bouwplannen op locatieniveau, zodat helder is waar de te bouwen woningen komen.
- We werken samen aan het **opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen**. Het betreft zowel koop als huur en zowel nieuwbouw als het beter benutten van bestaande gebouwen. Tweederde van de te realiseren woningen is betaalbaar voor huishoudens met een laag- en middeninkomen en bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Tenminste 30% van de te realiseren woningen is sociale huur.

Samen met de Rebel Group en Stadkwadraat hebben wij de financiële haalbaarheid getoetst. Uitkomst van deze toetsing is dat de beschikbare middelen voor de komende vijf jaar grotendeels toereikend zijn om de meest directe kosten te dekken, op voorwaarde dat gemeenten 50% cofinancieren. Hierbij zijn nog onzekerheden die kunnen leiden tot extra kosten op projectniveau, het gaat o.a. om netcongestie, stikstof, groen in en om de stad en de kaderrichtlijn water die op projectniveau kostenverhogend kunnen werken. Daarnaast worden tekorten geconstateerd met name ten aanzien van de benodigde bovenplanse infrastructuur. Dit vraagt de komende periode om nadere uitwerking, slimme keuzes en monitoring.

- Slim omgaan met **bestaande gebouwen en ruimten**: door onder andere te bouwen op eigen erf, transformatie, optoppen en woningdelen. Zo creëren we extra woningen. Om dit op grotere schaal van de grond te krijgen, gaan we met corporaties en gemeenten op lokaal niveau experimenteren en deze aanpak landelijk toepassen. Dit gaan we regelen in de Wet Regie.
- **Mantelzorgwoningen op het erf** worden, binnen uit te werken voorwaarden, vergunningsvrij. Deze regeling wordt ook uitgebreid naar de eigen (pleeg)kinderen. De uitwerking vindt met betrokken ministeries en andere stakeholders plaats in het kader van het Besluit versterking regie volkshuisvesting (Q1 2025).
- Met de Woontopafspraken zijn we er nog niet. In de komende periode werken we verder aan:
  - Het realiseren van woningen voor alle doelgroepen.
  - Versneld 25.000 studentenkamers realiseren door corporaties en marktpartijen.
  - We realiseren voldoende passende en betaalbare koopwoningen.
  - Voor huurwoningen in het betaalbare segment werken we aan het investeringsklimaat.

Een deel van de 20 miljard euro die door het Rijk beschikbaar is gesteld, wordt met de Woontopafspraken ingezet om versneld nieuwe woningen te realiseren. Van de 20 miljard komt 7,5 miljard euro vanuit dit kabinet. Daarvan is 5 miljard euro bestemd voor woningbouw en 2,5 miljard euro voor de ontsluiting van nieuwe woningen.

Daarnaast gaan we jaarlijks bij de Woontop de voortgang op de Woontopafspraken van december 2024 bespreken en indien nodig bijstellen.

# Afspraken

- 1 We werken samen aan het **opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen**. Het betreft zowel koop als huur en zowel nieuwbouw als het beter benutten van bestaande gebouwen. Tweederde van de te realiseren woningen is betaalbaar voor huishoudens met een laag- en middeninkomen en bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Tenminste 30% van de te realiseren woningen is sociale huur. De betaalbaarheidseisen worden gespecificeerd in een AMvB bij de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting.

Door ABF is onderzocht wat de effecten zijn van het meer bouwen voor doorstromers, en daarmee een lager aandeel betaalbaar, op de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Hieruit komt de bevinding dat indien minder dan circa tweederde betaalbaar wordt gebouwd, dit leidt tot een verminderde beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens ten opzichte van de referentievariant met een circa tweederde betaalbaar bouwprogramma. Ook blijkt dat bij deze 'optimale bouwmix', rekening houdend met woonvoorkeuren, ruim de helft grondgebonden woningen betreft. Bij de vaststelling van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma houden gemeenten rekening met de lokale en regionale behoefte aan grondgebonden woningen voor de woningbouwprogrammering. Dit stemmen ze af met gemeenten en provincie in regionaal verband zodat er ook afstemming plaatsvindt met andere ruimtelijke planvorming.

Samen met de Rebel Group en Stadkwadraat hebben wij de financiële haalbaarheid getoetst. Uitkomst van deze toetsing is dat de beschikbare middelen voor de komende vijf jaar grotendeels toereikend zijn om de meest directe kosten te dekken, op voorwaarde dat gemeenten 50% cofinancieren. Hierbij zijn nog onzekerheden die kunnen leiden tot extra kosten op projectniveau. Het gaat onder andere om netcongestie, stikstof, groen in en om de stad en de kaderrichtlijn water.

Daarnaast staan de rendementen - en daarmee de investeringsbereidheid - van middenhuurwoningen in projecten onder druk. En worden tekorten geconstateerd met name ten aanzien van de benodigde bovenplanse infrastructuur. Dit vraagt de komende periode nadere uitwerking en slimme keuzes. De afspraak over het tweederde betaalbare segment geldt op het niveau van de regio; differentiatie is mogelijk per woningbouwlocatie en geeft ruimte om woningbouw op projectniveau financieel haalbaar te maken. Dit is inmiddels de praktijk op basis van de woondeals en wordt bestendigd met de Wet versterking regie volkshuisvesting. We spreken af om de financiële haalbaarheid goed te blijven monitoren zodat knelpunten tijdig in kaart gebracht kunnen worden. Indien nodig treden we met elkaar in overleg. Wanneer we er binnen twee maanden niet uitkomen, leggen we dit voor aan de minister.

We onderschrijven gezamenlijk dat er ook dringend meer betaalbare koopwoningen nodig zijn voor zowel starters als mensen die willen doorstromen naar een huis dat past bij een volgende levensfase, zoals gezinnen en senioren. Daarom is het belangrijk dat er voldoende passende en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, zowel nieuwbouw als via transformatie, optoppen en woningsplitsing, grondgebonden en gestapeld. De uitdagingen om voldoende betaalbare koopwoningen te realiseren zijn divers en verschillen ook per regio, bijvoorbeeld als het gaat om het verschil in grondkosten, maar ook in beschikbare ruimte. Het financieel instrumentarium van het Rijk is daarom ook gericht op het toevoegen van betaalbare koopwoningen.

- 2 We zetten de **woningzoekenden centraal**. Meer woningen, een betere doorstroming en focus op betaalbaarheid. We bekijken hoe we woningzoekenden beter een stem kunnen geven wanneer juridische procedures worden aangespannen tegen een woningbouwproject. Het is ook van belang de woningzoekenden meer expliciet te betrekken in de planvorming, weten wat hun woonbehoeften zijn. Eveneens stimuleren we dat alle gemeenten een eigen raad van woningzoekenden oprichten die geconsulteerd wordt en advies mag geven over woningbouw.

- 3 We committeren ons aan het aanvragen en afgeven van **voldoende vergunningen** die de realisatie van 100.000 woningen per jaar mogelijk maken. Via **publiek private monitoring** wordt inzichtelijk gemaakt wat de voortgang van de vergunningverlening op gemeentelijk niveau is, zodat door overheden, corporaties, en marktpartijen betrokken bij de regionale versnellingstafel, actief kan worden bijgestuurd bij mogelijke vertraging.

We zorgen voor **voldoende woningbouwlocaties**. Tot en met 2030 hebben provincies en gemeenten in woondeals afspraken gemaakt over de benodigde aantallen te realiseren woningen, met locaties en prijssegmenten. Gemeenten en provincies concretiseren voor 1 juli 2025 samen met corporaties en marktpartijen deze woningbouwplannen (binnen- en buitenstedelijk) door de locatielijsten zo te actualiseren dat er in jaarschijven concrete programmering op locatieniveau is opgenomen. Dit geeft gemeenten zicht op mogelijke financiering uit de realisatiestimulans. Het Rijk ondersteunt hierbij waar nodig. Gemeenten nemen verantwoordelijkheid voor het tempo, door de regie op de programmering en de verdere stappen op te pakken. Zij werken samen met ontwikkelaars en corporaties om de inzet en de besluitvorming te concentreren op kansrijke projecten die de doelen van deze afspraken halen.

Dit doen we door met het oog op **continuïteit en de doorlooptijd om woningen** te realiseren ook de **woningbouwprogrammering** voor de periode 2031 tot en met 2034 in kaart te brengen. Doel is dat we door de vooruit te kijken in aanvulling op de woondeals voor de volgende periode de vervolggopgave scherp krijgen. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde reservecapaciteit in de plannen (130%) die tijdig hard kan worden gemaakt, zodra duidelijk is dat er sprake is van vertraging. Rijk, provincies en gemeenten spreken af de woningbouwprogrammering periodiek te actualiseren. Deze programmering wordt vastgesteld aan woondealtafels. Onderdeel van deze actualisatie is de programmering, de betaalbaarheid en het bouwen voor doelgroepen. In Q1 2025 stellen de overheden hiervoor een actualisatiecyclus vast.

Het kabinet maakt een Nota Ruimte met daarin **integrale en gebiedsgerichte ruimtelijke keuzes**, gelet op de schaarse ruimte en de vele ruimtelijke claims, en ontwikkelen toekomstbestendig met ruimtelijke kwaliteit. We willen recht doen aan alle regio's en de onderscheidende kracht van alle delen van Nederland, want **elke regio telt, iedere woning is er één!** We schuiven problemen niet af naar elders of naar toekomstige generaties. We sturen op voldoende locaties: zowel in de vorm van grootschalige woningbouw als een 'straatje of wijkje erbij'. We benutten de instrumenten van de Omgevingswet en, zodra mogelijk, van de Wet versterking regie volkshuisvesting, zodat afspraken over de realisatie worden nagekomen. We wijzen in de Nota Ruimte extra grootschalige woningbouwlocaties aan in heel Nederland. Daarbij kijken we ook naar de ontsluiting, de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid en de benodigde voorzieningen. We zetten in op toekomstbestendige nieuwbouw die voldoet aan de kwaliteitsstandaarden ten aanzien van duurzaamheid, drinkwatervoorzieningen, klimaatadaptatie, natuur, energiezuinigheid, bereikbaarheid, gezondheid, etc.

## **Publiek Private monitor (PPM) en de regionale versnellingstafel.**

**Lokaal en regionaal** werken we samen om snel te komen van plan naar realisatie aan **versnellingstafels**. Deze tafels zijn gericht op onderling vertrouwen, wederzijds begrip en gelijkwaardigheid. Overheden, corporaties en marktpartijen betrokken bij de lokale en regionale versnellingstafels committeren zich om een **publiek private monitor (PPM)** te gebruiken, die (uniforme gedefinieerde) indicatoren bevat zoals planlijsten en projectvoortgang en waarvoor alle partijen de noodzakelijke informatie aandragen. De monitor zorgt voor **sturingsinformatie en brengt knelpunten in kaart**. Hiermee faciliteert de PPM het gesprek over de voortgang van individuele woningbouwprojecten. Vanaf de start wordt de PPM elk kwartaal geactualiseerd.



De PPM brengt de gehele planning van woningbouwprojecten in kaart (van startinitiatief tot en met realisatie) met de daarbij overeengekomen publieke en private mijlpalen. Hiermee wordt de voortgang van projecten op specifieke onderdelen (zoals **vergunningaanvragen en vergunningverlening**) zichtbaar, zodat door overheden, corporaties en marktpartijen betrokken bij de regionale versnellingstafels actief kan worden bijgestuurd bij mogelijke vertraging. Indien knelpunten optreden bij projecten, dan gaan de betrokken partijen op gebieds- en/of projectniveau met elkaar in gesprek op basis van het “**open boekenprincipe**”. Partijen zoeken met elkaar naar oplossingsrichtingen binnen het project. Wanneer dan toch vertraging optreedt, wordt op de versnellingstafel gezamenlijk gekeken naar alternatieve mogelijkheden. Mocht binnen de locaties zoals opgenomen in de Woondeal geen oplossing voorhanden zijn, dragen gemeenten alternatieve locaties aan waarover in de Woondeal nog geen afspraken zijn gemaakt. Deze worden aan de versnellingstafel besproken met alle door de voorzitter van de versnellingstafel genodigde partijen.

Randvoorwaarden voor de PPM zijn **dat landelijk uniforme definities en uitgangspunten** worden gebruikt. Er zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met bestaande databronnen. De reeds vastgestelde definities uit de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw worden in principe overgenomen in de PPM, in samenwerking en na consultatie met de marktpartijen, corporaties en overheden. Welk systeem voor de PPM wordt gebruikt is aan de tafel zelf, tot die tijd wordt **direct gestart** met behulp van bestaande voortgangsoverzichten. De **provincie ziet erop toe** dat iedere versnellingstafel gaat werken met een PPM en de daarvoor noodzakelijke informatie gaat verzamelen. De PPM wordt vanaf juli 2025 door elke lokale of regionale versnellingstafel in gebruik genomen.

Deze manier van werken, met Publiek Private Monitors aan regionale versnellingstafels, wordt een randvoorwaarde in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling, zoals WBI en gebiedsbudget.

- 4 We zorgen voor **doorbraken bij locatie ontwikkelingen**. Om tot concrete resultaten te komen moeten overheden, marktpartijen, woningcorporaties en andere partijen op een andere manier samenwerken. Die vernieuwende en transparante manier van samenwerken heeft eerder geleid tot concrete doorbraken in de ontwikkeling van de Gnephoekpolder in Alphen aan den Rijn (5.500 woningen). In 20 kansrijke gebieden, die in Q1 van 2025 worden geselecteerd, werken we met een soortgelijke ‘**doorbraakaanpak**’ aan het versnellen van de realisatie van minimaal 100.000 woningen. Vandaag presenteren we de eerste drie hiervan, zijnde een doorbraak in Lissersbroek en Nieuw Venne West voor tenminste 6.500 woningen. Ook voor Groot Merwede-Rijnsburg in Utrecht is er een intentieakkoord voor 63.000 – 75.000 woningen. Hiernaast is er een doorbraak gerealiseerd ten behoeve van 5.000 woningen op de locatie Bleizo in Lansingerland.

Deze nieuwe manier van samenwerken wordt omgezet in een landelijke doorbraakaanpak. Marktpartijen stappen actief in om met gemeenten, woningcorporaties, provincies en VRO doorbraken te realiseren in kansrijke locaties/gebieden.

Per locatie/gebied werken de partijen gezamenlijk en versneld haalbare en uitvoerbare oplossingen uit, door kennis en capaciteit te delen, transparant – met open boeken – het gesprek te voeren over financiële middelen en waar nodig grondposities efficiënter in te zetten en/of uit te ruilen. Onderdeel van de uitvoerbaarheid is eventueel ook het inrichten van een publiek/private gebiedsorganisatie (bijvoorbeeld GEM/GOM). Partijen sturen gezamenlijk op het realiseren van afspraken en versnellen van ontwikkeltijden op basis van een strakke monitoring van de voortgang per locatie en stemmen de voortgang van deze locaties ook steeds af op de (actualisaties van de) regionale woondeals.

- 5 De 19 gemeenten van de 20 **NPLV-gebieden** spannen zich in om in deze gebieden, samen met corporaties en marktpartijen, tot en met 2029 sneller en meer woningen te realiseren. Het gaat om de realisatie van 80.000 woningen tussen 2025 en 2029. De afspraak richt zich op een versnelling van in totaal ca. 40.000 woningen en op 10.000 woningen extra in deze 20 gebieden. Partijen stemmen de voortgang van deze locaties ook steeds af op de (actualisaties van de) regionale woondeals. Het Rijk levert expertise en middelen om hierbij te ondersteunen. Door:
- Het versnellen van bestaande plannen (bijv. risicodeling bezwaar/beroep, versnellen procedures, realisatiecapaciteit vergroten), met inzet van menskracht.
  - Het mogelijk maken van 'extra' plannen (onrendabele toppen, samenwerking gemeenten/corporaties/marktpartijen, splitsen, kostendelersnorm, etc.),
  - Afspraken om de wijken ook aantrekkelijk te maken (toebedeling voor doelgroepen, gezonde en leefbare openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen, aandacht voor gezondheid, betaalbare bedrijvigheid, parkeren, verbeteren kwaliteit van de woonvoorraad, versnellen herstructurering door realisatie tijdelijke woonoplossingen).
- 6 Conform de **Nationale prestatieafspraken** hebben corporaties, VNG en Rijk de ambitie uitgesproken om van 18.000 sociale huurwoning nu naar structureel 30.000 sociale huurwoningen in 2029 per jaar te realiseren. Dit zorgt voor de benodigde groei van de sociale huurwoningvoorraad. Hierdoor zullen de wachtlijsten teruglopen en de mensen die een sociale huurwoning nodig hebben kunnen worden gehuisvest. Daarnaast zetten woningcorporaties ook in op middenhuur. Dit vergroot de kans voor huishoudens met een middeninkomen om een passende huurwoning te vinden. Het Rijk blijft zich inzetten in Europa voor het mogelijk maken van borging voor de middenhuur. We spreken met elkaar een ingroeipad af zodat corporaties kunnen opschalen naar de jaarlijkse gewenste realisatie van 5000 middenhuurwoningen per jaar vanaf 2029.
- 7 Er moeten voldoende middenhuurwoningen zijn voor starters en voor mensen die willen doorstromen naar een huis dat past bij een volgende levensfase, zoals gezinnen en senioren. Daarom is het belangrijk dat er voldoende passende middenhuurwoningen worden gerealiseerd, zowel nieuwbouw als via transformatie, optoppen woningsplitsing, grondgebonden en gestapeld. Voor de realisatie van huurwoningen en het behoud van de bestaande voorraad huurwoningen in het middenhuursegment zijn institutionele beleggers, particuliere beleggers en woningcorporaties nodig die deze woningen verhuren. Deze investeerders hebben een positieve grondhouding en kijken te allen tijde wat mogelijk is onder de gegeven omstandigheden. Dit betekent dat de marktpartijen zich maximaal zullen inspannen om de benodigde investeringen in de woningbouw in het middenhuursegment te doen. We spreken af in de eerste 6 maanden na de Woontop verder te werken aan een gezamenlijk beeld van het **investeringsklimaat** voor investeringen in middenhuurwoningen. Mocht uit de analyses blijken dat deze investeringen niet realistisch zijn, zal er gezamenlijk gekeken worden wat nodig kan zijn om het investeringsklimaat te verbeteren. De inzichten uit de analyses van het investeringsklimaat worden binnen 6 maanden na de Woontop aan de Tweede Kamer gemeld.

Hierbij wordt in ieder geval ingegaan op:

- Hoeveel investeringen in middenhuurwoningen maatschappelijk nodig zijn.
- Wat het huidige investeringsklimaat betekent voor de mogelijkheden van partijen om te investeren in Nederlandse huurwoningen en om hun huidige allocatie minimaal te behouden. Daarbij kijken we ook hoe het investeringsklimaat zich verhoudt tot concurrerende landen, aangezien uitsluitend binnenlands investeringskapitaal ontoereikend is voor de nieuwbouwopgave in het middenhuursegment.
- Hoe een gelijke slagkracht tussen woningcorporaties en beleggers behouden kan blijven.
- Dat de Rijksoverheid, G5 en Nederlandse investeerders intensiever samen optrekken richting internationale investeerders om meer internationaal kapitaal voor de middenhuur aan te trekken.

- 8 Elke woning is er één, daarom moeten we **bestaande gebouwen beter benutten**. Dat doen we door overal waar mogelijk is woningen en woonruimte toe te voegen door onder andere transformatie, optoppen en wonen op boerenerven, rekening houdend met provinciaal beleid voor landelijk gebied. Om het beter benutten van bestaande gebouwen op grotere schaal van de grond krijgen, gaan we (met name corporaties, provincies, gemeenten, particuliere eigenaren en verhuurders (ook VvE's) en Rijk) toewerken naar **een landelijk toepasbare aanpak**. We gaan voor een gebied integraal de potentie in beeld brengen van diverse type mogelijkheden van beter benutten: transformatie (o.a. winkels, kantoren, garageboxen), optoppen, splitsen, woningdelen, wonen op boerenerven en bestrijden van leegstand. Dit met oog voor ruimtelijke en bouwtechnische kwaliteit en leefbaarheid, rekening houdend met huidige bewoners en effecten voor de omgeving. Zowel in de transformatie, die in een groot deel van Nederland de hefboom is voor de nieuwbouw, als in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving. Corporaties, provincies, gemeenten, particuliere eigenaren en verhuurders (ook VvE's) en Rijk maken afspraken over een opschaalbare aanpak en de randvoorwaarden voor de realisatie van die woningen.

De ontwikkeling van de eerste locaties worden vanuit het Rijk ondersteund met expertise en een (financiële) experimenteerbijdrage. We betrekken hierbij ook de vraag in hoeverre regelgeving belemmert dan wel zou kunnen stimuleren. Al verschillende gemeenten hebben ambities om het optoppen van woningen op te schalen, waaronder Zoetermeer met een potentie van 600-1000 woningen en Den Haag en Rotterdam met beide de ambitie om op termijn op te schalen naar enkele honderden woningen per jaar. Ook een aantal corporaties heeft interesse om met deze afspraak aan de slag te gaan, waaronder Portaal, SOR, Talis, Vidomes en Vivare. Aanvullend vindt met een aantal andere gemeenten en corporaties nog afstemming plaats om mee te doen. Daarbij worden ook initiatieven van provincies betrokken, zoals het actieprogramma van de provincie Zuid-Holland.

Het ministerie van VRO start een **leerprogramma** naar combinaties van landbouw, wonen en natuur in samenwerking met het ministerie van LNV, IPO, VNG en de provincie Gelderland. Het actieleerprogramma onderzoekt verschillende concepten van deze functiecombinaties in de praktijk. Met name concepten waarbij landbouw op het erf en/of in de directe omgeving van het erf een rol blijft spelen worden onderzocht. Hiervoor kan de **experimenteerregeling** gebruikt worden. De lessen leveren een directe bijdrage aan de praktijk (gemeenten en initiatiefnemers) en aanpassing van beleid, wet- en regelgeving (op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau) te weeg brengen.

- 9 Naast regulier woningbouw bestaat de woningvoorraad ook uit **verplaatsbare woningen**. Iedere woning is er één en voor consumenten een belangrijk type woning voor de woningvoorraad. Om dit te stimuleren heeft een aantal gemeenten met het Rijk afspraken gemaakt om locaties beschikbaar te stellen voor als woningen herplaatst worden. De afspraken voor 2 Flexcities vormen het sluitstuk van de ambitie om voor gemeenten en investeerders te zorgen voor meer zekerheden voor de herplaatsing van flexwoningen. Met de nieuwe afspraken worden in totaal 7 Flexcities gerealiseerd met in totaal ca. 2.500 modulaire woningen en ca. 1.800 achtervanglocaties voor flexwoningen.
- 10 We nemen op kortetermijnmaatregelen waardoor woningbouw wordt gerealiseerd in verband met uitdagingen op het gebied van **netcongestie, vraagstukken over water en bodem en geluid in de nabijheid Schiphol**:
- a **Congestie op het elektriciteitsnet** kan de realisatie van nieuwe woningen belemmeren. Dit speelt het meest in Flevoland, Gelderland en Utrecht. Daarom starten we in deze provincies met woningbouwprojecten waarin we met technische oplossingen de netbelasting zo laag mogelijk houden: netbewust bouwen. In heel Nederland kunnen netbeheerders sinds 1 oktober bij schaarste op het elektriciteitsnet al voorrang geven aan woningbouw en andere maatschappelijke projecten. Daarnaast gaan we, naast de lopende acties, ons extra inzetten om netcapaciteit zo snel mogelijk te vergroten.

- b Op diverse locaties is het noodzakelijk om bij het bouwen van woningen rekening te houden met **water en bodem**. We gaan op deze locaties snel en verantwoord aan de slag met woningbouw via uniforme kaders en werkwijzen, bewezen maatregelen en innovatieve ontwerpconcepten.
- c We passen regelgeving aan waardoor er extra ruimte komt voor woningbouw in de **Schipholregio**, zonder de ruimte voor Schiphol in te perken. Dit doen we in afstemming met de regio. Vooruitlopend hierop wordt ingezet op woningbouw in Uitgeest en zetten we vaart op bestaande afspraken voor Rijsenhout en Kronenburg.

We gaan intensiever en systematischer samenwerken om de oplossingen van knelpunten in kaart te brengen via de versnellingstafels. Dit draagt bij aan de wederkerigheid van de afspraken.

- 11 Om sneller, goedkoper en meer te bouwen gaan we via het **programma STOER** regels en eisen aanpassen, schrappen en uniformeren, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de gezondheid. In dit programma wordt de aanscherping van de milieuprestatie gebouwen voor woningen integraal betrokken. Hier worden uiterlijk in Q1 2025 voorstellen voor schrappen/aanpassen van regelgeving gedaan aan de minister van VRO. We roepen ook andere partijen op om met voorstellen te komen. Daarbij wordt betrokken:
- Regelgeving voor bouw (Bbl)
  - Ruimtelijke inhoudelijke beoordelingsregels (natuur, milieu, water, bodem, etc.)
  - Procedurele regels (vergunningplichten, belastingtermijnen, bezwaar, beroep, etc.)
  - Exploitatie-eisen woningen
- 12 Binnen de afspraak over STOER, de basisafpraak, is de volgende afspraak over uniformering en standaardisering een eerste belangrijke invulling daarvan. Nieuwe bouwregelgeving volgt de regelgeving vanuit de EU en wordt zonder nationale koppen geïmplementeerd. De roadmap bouwregelgeving 2025-2030 geeft inzicht in de geplande aanpassingen voor de woningbouw in de komende jaren. We spreken daarbij af dat:
- 1 Het Besluit bouwwerken leefomgeving landelijk uniform regelt dat bouwwerken veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn.
  - 2 We bevestigen dat strengere of aanvullende lokale regels (inclusief selectiecriteria in aanbestedingstrajecten of beleidsmatig anderszins) voor bouwwerken vanuit die oogpunten van het Bbl niet zijn toegestaan.
  - 3 We voor 1 juli 2025 duidelijkheid verschaffen over welke regels lokale overheden, vanuit andere oogmerken dan die van het Bbl, aan bouwwerken kunnen stellen. Deze eisen vanuit andere oogmerken kunnen niet afwijkend of aanvullend zijn op de eisen, bedoeld in het eerste lid.
  - 4 Medeoverheden gaan deze lokale regels aan bouwprojecten zo veel als mogelijk standaardiseren, zodat landelijke ontwikkelaars en bouwers daarop kunnen inspelen met fabrieksmatige bouw. Daarbij worden ook exploitatie-eisen betrokken. Medeoverheden houden hierbij rekening dat deze lokaal gestandaardiseerde regels leiden tot positieve businesscases. Dit wordt nog nader uitgewerkt in overleg met betrokken partijen.
  - 5 Het experimenteerartikel van de Omgevingswet (art. 23.3) kan geclausuleerd worden ingezet om kostenbesparende technieken en andere technologische vernieuwingen uit te proberen. Daar waar gestandaardiseerde lokale regels voldoende worden toegepast en zijn doorontwikkeld, of experimenten succesvol zijn gebleken, worden ze opgenomen in de landelijke regelgeving.
  - 6 Indien er in strijd met bovenstaande afspraken (1) bovenwettelijke eisen worden gesteld door medeoverheden of (2) indien lokale regels gelden vanuit andere oogmerken dan het BBL, die leiden tot business-case kritische verhoging van bouwkosten of vertraging, worden deze besproken aan lokale/regionale versnellingstafels. Er kan worden geëscaleerd naar de landelijke versnellingstafel. Middels de meldfunctie van de landelijke versnellingstafel krijgt de minister van VRO een goed beeld van terugkerende knelpunten waarop zij passend kan acteren.





- 13 Uiterlijk voor het zomerreces van 2025 neemt het kabinet een besluit over de voorstellen, onder andere gedaan naar aanleiding van de Woontop 2024, over **de aanpassing van wet- en regelgeving waardoor bezwaar- en beroepsprocedures met betrekking tot woningbouw aanmerkelijk worden versneld**. Daarbij wordt tevens het advies van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur betrokken om te onderzoeken of zaken kunnen worden afgedaan door rechtbanken zonder mogelijkheid van hoger beroep, waaraan eventueel een **verlofstelsel** kan worden toegevoegd, of dat zaken direct bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten worden opengesteld.
- 14 Mantelzorgwoningen op het erf worden, binnen uit te werken voorwaarden, vergunningsvrij. Deze regeling wordt uitgebreid naar de eigen (pleeg)kinderen. De uitwerking vindt met betrokken ministeries en andere stakeholders plaats in het kader van het Besluit versterking regie volkshuisvesting (Q1 2025).
- 15 Met **innovatieve werkwijzen** gaan we woningen sneller realiseren. Gemiddeld duurt de realisatie van een woning in Nederland momenteel ongeveer 10 jaar. Door deze maatregelen kunnen we de doorlooptijd enkele jaren inkorten:
- We gaan zo veel mogelijk woningen realiseren via de methode van **parallel plannen**. Door in het planontwikkelingsproces fases gelijktijdig te doen in plaats van na elkaar, kan de ontwikkeltijd fors worden ingekort, van gemiddeld zes naar soms zelfs twee jaar. Parallel plannen en het hebben van een publiek private monitor (PPM) worden als standaardvoorwaarden opgenomen in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling, zoals WBI en gebiedsbudget. Het instrumentarium ter ondersteuning van parallel plannen wordt op regionaal niveau doorontwikkeld, zoals gerichte inzet van data, het automatiseren van planningen en het herdefiniëren van afspraken en risicoverdeling, doorontwikkeling van het instrumentarium en standaardisatie van documenten.
  - We bevorderen **digitalisering en datagedreven werken** in de bouw, bijvoorbeeld bij vergunningverlening en gebiedsontwikkeling. Als alle partijen in een woningbouwproject dezelfde data gebruiken, zorgt dit voor efficiëntere processen, minder fouten en daardoor lagere kosten. Met het uitvoeren van de afspraken in het Bestuursakkoord Digitale Gebouwde Omgeving 2027 wordt een landelijke aanpak voor datagedreven werken uitgerold.
  - Om vergunningverlening voor woningbouw te versnellen gaan we meer werken met **typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen**. Tot nu toe hebben zes bedrijven die modulaire – kant en klare –woningen bouwen een typegoedkeuring gekregen. Met deze goedkeuring hoeven de woningen niet meer in elk project te worden getoetst aan de wettelijke vereisten. De vergunningverlening verloopt sneller en gemeenten hebben minder capaciteit nodig. Zo kan nieuwbouw sneller en goedkoper worden gerealiseerd. Deze aanpak gaan we opschalen. Industriële bouwers en toeleveranciers gaan hun bouwsystemen laten goedkeuren via de Erkende Kwaliteit Verklaring (EKV). VNG, Aedes, NEPROM en Bouwend Nederland verbinden zich aan een intensief communicatietraject om hun achterban te informeren over de versnellingsmogelijkheden die typegoedkeuring biedt en het belang van deze aanpak voor de sector.
  - Met **industriële bouwstromen kunnen we 40% sneller woningen** bouwen. Ook is het goedkoper en duurzamer. In bestaande bouwstromen wordt al industrieel gebouwd en conceptueel ontwikkeld. Dit gaan we opschalen en optimaliseren zodat er continuïteit en voorspelbaarheid ontstaat voor de bouwsector. Dit is belangrijk voor bijvoorbeeld bouwers met een eigen fabriek die ze optimaal willen benutten. We starten met het koppelen van bouwstromen aan de woondeals in de MRA en Limburg en zo mogelijk enkele andere regio's. De resultaten benutten we voor het opschalen van industrieel en conceptueel bouwen in andere woondealregio's. We streven ernaar dat de helft van de nieuwbouwwoningen in 2030 industrieel gebouwd en conceptueel ontwikkeld wordt.
  - We zetten in op het realiseren van circulaire woningen waar het kan en betaalbaar is.

Deze initiatieven starten we in samenhang met het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw.

- 16 De betrokken partijen werken een aanpak uit voor **schaalvergroting en versnelling** in de realisatie van circa **288.000 woningen geschikt voor ouderen** tot en met 2030 in alle prijssegmenten in zowel koop als huur. De opgave wordt vastgelegd in de Woondeals van 2025.
- 17 De corporaties en marktpartijen, streven ernaar versneld **25.000 studentenkamers** te realiseren om het target van 60.000 studentenkamers in 2030 te behalen.
- 18 De Woontopafspraken vragen veel van de uitvoering. Om de **uitvoerbaarheid** zo goed mogelijk te garanderen, ondanks de nu al hoge arbeidstekorten bij de decentrale overheden, organiseren het Ministerie van VRO, IPO en VNG voldoende '**meedoekracht**' in de woningbouwregio's. Dat resulteert in een periode van vijf jaar in slagvaardige overheidsorganisaties die weer zelfstandig, zonder bijzondere steunmaatregelen, hun taken kunnen uitvoeren. Ook de marktpartijen worden betrokken in de samenwerking.
- 19 Het **Rijk ondersteunt de realisatie van nieuwe woningen** met de inzet van circa 20 miljard euro, waarvan **7,5 miljard euro** door dit kabinet. We onderschrijven de doelen en uitgangspunten van het financieel instrumentarium van 5 miljard euro voor woningbouw (de realisatiestimulans, de woningbouwimpuls, het gebiedsbudget). Bij Voorjaarsnota 2025, de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving en Bestuurlijke Overleggen MIRT neemt de minister van IenW vervolgsbesluiten over de verdeling van de 2,5 miljard euro voor de ontsluiting van nieuwe woningbouwlocaties en het aanleggen van infrastructuur voor mobiliteit. Dit gebeurt in goed overleg met lokale overheden en partners. Voor regelingen omtrent de 5 miljard euro voor woningbouw, stelt de minister van VRO de financiële regelingen vast in het voorjaar 2025. Vervolgens vertalen medeoverheden en marktpartijen deze inzet van de financiële regelingen naar hun eigen woningbouwprojecten. Dit zal voor de realisatiestimulans een nieuwe regeling zijn. De punten die zijn ingebracht tijdens de consultatie worden meegenomen in de definitieve vormgeving van het instrument.
- Voor gemeenten is het volmondig kunnen nakomen van de afspraken in dit akkoord mede afhankelijk van de uitkomst van de gesprekken die de VNG met het Kabinet voert over verbetering van de bredere financiële positie van Gemeenten. Met het kabinet is overeengekomen daar rondom de voorjaarsnota over te besluiten. Als de afspraken tot een substantiële verbetering van de financiële positie leiden, committeert de VNG zich over de volle breedte aan de hier gemaakte afspraken.
- 20 **Jaarlijks zal bij de Woontop** de voortgang op de Woontopafspraken van december 2024 worden besproken en indien nodig worden bijgesteld.



## Bijlage bij de hoofdafspraken

### 1 We werken samen aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen.

#### Partners

Bouwend Nederland, NEPROM, WoningBouwersNL, IVBN, NVM, Aedes, Vereniging Eigen Huis, VNG, IPO en Rijk

#### 1.1 Financiële haalbaarheid van de woningbouwopgave t/m 2029

Samen met bovenstaande partijen is, onder begeleiding van Rebel en Stadkwadraat, de financiële opgave voor de woningbouwopgave tot en met 2029 geraamd. Daarbij is het voor alle partijen inzichtelijk hoe deze raming is opgebouwd, welke grote opgaven randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van 100.000 woningen per jaar en wat de faseringsmogelijkheden zijn. Dit op voorwaarde dat gemeenten 50% cofinancieren. Hierbij zijn nog onzekerheden die kunnen leiden tot extra kosten op projectniveau, het gaat o.a. om netcongestie, stikstof, groen in en om de stad en de kaderrichtlijn water die op projectniveau kostenverhogend kunnen werken. De partijen spreken af om bij toekomstige gesprekken over de noodzaak tot financiering uit te gaan van de gezamenlijk vastgestelde inzichten en de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen.

Uit de opgestelde Rebel/Stadkwadraat rapportage blijkt dat veel plannen een onrendabele top kennen. In de vorige kabinetsperiode is er al veel geld beschikbaar gesteld om deze te dekken. Tot 2030 resteert nog een tekort waarvan de inschatting is dat deze nagenoeg geheel kan worden gedekt uit de € 5 miljard, op voorwaarde dat gemeenten 50% cofinancieren. Daarnaast is er op de (middel)lange termijn een bovenplanse infrastructuur opgave voorzien. Die opgave met de deelnemers geïnventariseerd, maar nog niet getoetst op noodzakelijkheid. Voor de infrastructurele opgave noodzakelijk voor de woningbouwopgave is € 2,5 miljard beschikbaar.

Door netcongestie kunnen er maatregelen op gebiedsniveau nodig zijn. Niet al deze kosten zullen kunnen worden gedekt/ gefinancierd uit het project. Gedeeltelijk kan dit tekort worden gedekt uit de € 5 miljard die het kabinet heeft vrijgemaakt voor woningbouw. Projecten kunnen worden geconfronteerd met extra kosten voor Groen in en om de Stad, water (Kaderrichtlijn Water, Maatlat klimaatadaptatie, drinkwaterwinning) en stikstof. De kosten hiervoor behoren voor een deel tot reguliere kosten van de grondexploitatie (bodemsanering, bouwrijp maken, woonrijp maken) en dekking zal verder in andere (rijks)programma's gevonden moeten kunnen worden. Als gevolg van sociaal-maatschappelijke opgave zijn er woon-zorg woningen en voorzieningen voor geclusterd wonen nodig en dit vraagt extra investeringen. Voor een deel kunnen deze opgaven worden gedekt uit de € 5 miljard. De opbrengsten van middenhuur zijn beperkt en rendementen staan onder druk. Voor zover dit de haalbaarheid van een project beïnvloedt is het woonprogramma één van de knoppen (middenhuur omzetten naar betaalbare koop kan een oplossing bieden). Voor corporatiewoningen heeft de sector tot 2030 voldoende middelen om de bouwopgave te financieren. Belangrijk bij het laatste is dat zij onderling solidair zijn.

Indien de beschikbare middelen op projectniveau niet toereikend zijn, dan gaan betrokken partijen op gebieds- en/of projectniveau met elkaar in gesprek op basis van het “open boekenprincipe”. Op basis van die uitkomsten kijken partijen eerst naar oplossingsrichtingen binnen het project waarbij gedacht kan worden aan knoppen zoals stedenbouwkundige eisen, dichtheid, bouweisen, voorzieningenniveau, woonprogramming, grootte van de woningen, fasering, inbrengwaarde, bouwkosten, winst- en risicomarges etc.

### Aanleiding

In de actualisatie van de verkenning naar onrendabele toppen heeft Rebel in het voorjaar van 2024 is op verzoek van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in beeld gebracht wat de financiële publieke restopgave in woningbouw is. In de Rebelstudie is het uitgangspunt genomen dat er ca. 100.000 woningen per jaar worden gerealiseerd, cf. de ambitie uit het HLA. De totale restopgave t/m 2033 bedraagt €16,4 mld. (incl. btw), oftewel € 1,6 mld. per jaar (t/m 2033). De woningbouwcoalitie becijfert de benodigde middelen op € 3 mld. tot € 5 mld. per jaar.

### Doel

Het is wenselijk dat de woningbouwcoalitie en de rijksoverheid een gelijk beeld hebben van de bouwopgave, het benodigde woonprogramma, de financiële totaalopgave, de afhankelijke infrastructurele projecten en de fasering van dit alles in de tijd. Wat is er nu, de komende jaren en op de lange termijn aan bekostiging nodig om de woningbouwdoelstelling uit het HLA te halen. De leden van de Woningbouwcoalitie en het rijk hebben elkaar nodig bij het behalen van de woningbouwdoelstellingen.

### Afspraak en vervolg

Op basis van de gezamenlijke feitenbevinding hebben partijen voortaan een gemeenschappelijk vastgestelde feitenbasis over de financiële haalbaarheid van de woningbouwopgave. Ook worden oplossingsrichtingen bepaald die gebruikt kunnen worden om op projectniveau de financiële haalbaarheid te vergroten.

## 1.2 Betaalbaarheid bouwprogramma & doorstroming

ABF Research heeft onderzoek gedaan naar de relatie tussen de betaalbaarheid van de woningbouw, de mate van doorstroming ten gevolge daarvan en het daardoor vrijkomen van woningen en de beschikbaarheid van betaalbare woningen ook voor lagere en middeninkomens. In het onderzoek is uitgebreid aandacht besteed aan verhuisketens. Tevens zijn drie varianten doorgerekend met een meer of minder betaalbaar bouwprogramma waarbij het relatief duurdere programma zodanig was gekozen dat hiermee ingezet werd op de behoefte van doorstromers. Het blijkt dat dit duurdere bouwprogramma in vergelijking tot de referentievariant (met tweederde betaalbaar) inderdaad tot meer doorstroming leidt, maar dat dit niet leidt tot een vergelijkbare beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lage en middeninkomens. Deze beschikbaarheid vermindert ten opzichte van het scenario waarin conform de tweederde betaalbaarheidseis gebouwd wordt. Uit het onderzoek blijkt ook dat op basis van de woonvoorkeuren uit het driejaarlijkse Woononderzoek 57% van het bouwprogramma uit de referentievariant bestaat uit (grondgebonden) eengezinswoningen.

### Aanleiding/doel

Het woonbeleid zet erop in dat iedereen betaalbaar moet kunnen wonen, ook de lage en middeninkomens. Daarom is in het hoofdlijnenakkoord vastgelegd dat de woningbouw voor tweederde betaalbaar moet zijn. Op die manier komen er voldoende woningen beschikbaar ook voor lage en middeninkomens. De vraag is gesteld of je toch duurdere zou kunnen bouwen waarbij er door het op gang komen van verhuisketens mogelijk toch ook voldoende betaalbare woningen voor lage en middeninkomens beschikbaar komen. Het is wenselijk dat er een gezamenlijk inzicht ontstaat in het antwoord op deze vraag. Wat is het effect van duurdere bouwen (waardoor het aandeel betaalbaar lager is dan de tweederde norm) op de mate van doorstroming en het daardoor beschikbaar komen van woningen op de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens?

### Hoe te bereiken

Inmiddels is ABF in opdracht van BouwendNederland, NEPROM, WoningBouwersNL, IVBN, NVM, Aedes, Woonbond, Vereniging Eigen Huis en Rijk aan de slag gegaan met een (kortdurend) onderzoek waarbij door de betrokken partijen verschillende bouwvarianten zijn geformuleerd. Het gaat om (1) een variant waarin de bouwmix maximaal toegesneden is op de woonwensen van doorstromers en waarin relatief duurdere wordt gebouwd, (2) een variant waarin de bouwmix starters en doorstromers in gelijke mate bedienen en (3) een variant waarin de bouwmix maximaal toegesneden is op de woonwensen van starters en waarin relatief goedkoper wordt gebouwd. Variant 2 is de referentievariant die aansluit bij de huidige tweederde betaalbaarheidseis. Deze drie varianten worden beoordeeld met een gemeenschappelijk overeengekomen set criteria waaronder de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.

In het onderzoek is tevens aandacht besteed worden aan in het recente verleden opgetreden verhuisketens van verschillende typen woningen.

### Afspraak en vervolg

Op basis van het onderzoek is er nu een gemeenschappelijk vastgestelde feitenbasis over het effect van duurdere bouwen op de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens. Het blijkt dat uit oogpunt van de beschikbaarheid van woningen voor lagere en middeninkomens een optimaal bouwprogramma voor circa tweederde betaalbaar is. De gebleken woonvoorkeur voor grondgebonden eengezinswoningen wordt zoveel mogelijk meegenomen bij nieuwe woningbouwprogramming en in ieder geval bij uitleglocaties.

### 3 We committeren ons aan het aanvragen en afgeven van voldoende vergunningen die de realisatie van 100.000 woningen per jaar mogelijk maken.

#### Partners

Provincies, gemeenten, woningbouwcorporaties, marktpartijen.

#### A. Concreet programmeren tot en met 2030 en van 2031-2034

##### Aanleiding/doel

Sturingsinformatie te creëren voor voldoende bouwlocaties en een continue bouwstroom. Dit gaat onder meer over de woningbehoefte, de plancapaciteit, de betaalbaarheid, het bouwen voor doelgroepen en het opnemen van alternatieve locaties wanneer sprake is van vertraging.

Provincies en gemeenten nemen regie door samen met marktpartijen en corporaties:

- Om de programmering uit de woondeals tot en met 2030 concreet te maken door de locatielijsten zo te actualiseren dat er in jaarschijven concrete programmering op locatieniveau is opgenomen.
- Gemeenten geven daarbij duidelijkheid hoe zij hun ambtelijke capaciteit inzetten voor de realisatie van deze woningen. Het Rijk ondersteunt dit onder meer met expertise op basis van concrete afspraken.
- Provincies brengen samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen de woningbouwprogrammering voor de periode 2031-2035 in kaart. Dit wordt een aanvulling op de woondeals zodat alle betrokken partijen kunnen inzetten op continuïteit en doorgaande bouwstromen.

##### Mijlpalen:

Per woondeal wordt de concrete doorvertaling geaccordeerd in de BO woondeals van begin 2025 na raadpleging van woningcorporaties en marktpartijen. De locaties moeten realistisch uitwerkbaar zijn in (harde) omgevingsplannen gevolgd door concrete bouwvergunningen.

Voor de woondeals wordt een actualiseringsproces doorlopen dat aansluit op het opstellen van de volkshuisvestingsprogramma's (werk met werk maken; geen dubbelingen).

Rijk, provincies en gemeenten gaan hierbij uit van uniforme definities, waarbij de Primos-definitie de basis vormt. Hiermee ontstaat er een eenduidig beeld over de realisatie.

##### Concrete aanpak van sturen op locaties via Kansrijk Bouwen! Gemeente Maasdriel.

Via het programma Kansrijk Bouwen! neemt gemeente Maasdriel regie op meer en sneller bouwen met gerichte ambtelijke inzet. Het is een uniek toetsingsmodel. Elk woningbouwproject wordt getoetst op beleid over ruimtelijke kwaliteit, beantwoording van woningbehoefte en voortgang & haalbaarheid. Hoe kansrijker een woningbouwproject is; des te beter de score. Dit helpt de ontwikkelaar door duidelijkheid: Hoe hoger de score, des te meer ambtelijke inzet toegewezen wordt. Aantal opleveringen is sinds [Kansrijk Bouwen!](#) Bijna verdubbeld. Plan Herkon met 60 zorgwoningen doorloopt in krap één jaar de ontwikkelfasen van schets tot vaststelling bestemmingsplan. Kansrijk Bouwen! voor elke gemeente? Dat kan! Juist omdat beleid verandert, kunnen op den duur elementen zwaarder wegen. Daarmee kan het toetsingsmodel óók worden aangepast naar het beleid van elke andere gemeente in Nederland.



## B. Publiek Private Monitors aan regionale versnellingstafels

De PPM brengt de gehele planning van woningbouwprojecten in kaart (van start initiatief tot en met realisatie) met de daarbij overeengekomen publieke en private mijlpalen. Indien knelpunten optreden bij projecten, dan gaan betrokken partijen op gebieds- en/of projectniveau met elkaar in gesprek op basis van het “open boekenprincipe”.

### Sturingsinformatie te creëren voor op de regionale en lokale versnellingstafel door middel van een PPM

- Met behulp van een PPM spreken partijen over de voortgang van individuele woningbouwprojecten. Wanneer het nodig is om oplossingen te vinden voor de voortgang van projecten hanteren partijen open boeken.
- De PPM wordt elk kwartaal geüpdatet en vanaf 1 juli 2025 in gebruik genomen.
- Bij vertraging worden alternatieve mogelijkheden en alternatieve projecten aangedragen.

Samen zorgen voor een degelijk publiek Private Monitor (PPM):

Overheden, marktpartijen en corporaties committeren zich om vanaf juli 2025 een publiek private monitor (PPM) te gebruiken aan de regionale en lokale versnellingstafel, voldoende informatie (planlijsten, voortgang, inzicht in alternatieve projecten) aan te dragen ten behoeve van deze monitor en deze elk kwartaal te updaten.

### Aandragen alternatieve projecten:

- Op de versnellingstafel wordt bij vertraging gekeken naar mogelijkheden binnen de locaties zoals opgenomen in de Woondeal (denk aan projecten naar voren halen of programma aanpassen zodat meer woningen gerealiseerd worden).
- Daarnaast dragen gemeenten alternatieve projecten aan op de versnellingstafel wanneer sprake is van vertraging.

### Inregelen en gebruik PPM

Op de landelijke versnellingstafel wordt periodiek gerapporteerd over de stand van zaken in elke regio, waaronder het opzetten van een PPM en het gebruik daarvan, het leveren van de informatie daarvoor door alle partijen, en het doelgerichte gesprek voor de noodzakelijke doorbraken en oplossingen.

Ten behoeve van het gebruik van een PPM wordt door RVO, in samenwerking met de marktpartijen, corporaties en de overheden, een advies geformuleerd over de invulling van de PPM.

- Eind Q1 2025 zal het volledige (en met de partijen besproken) advies worden opgeleverd. Dit advies is breder dan alleen de indicatoren en zal ingaan op de uitgangspunten voor het gebruik, de relatie met de landelijke monitor voortgang woningbouw, randvoorwaarden, definiëring van mijlpalen en spelregels.

De provincie is er verantwoordelijk voor dat iedere versnellingstafel gaat werken met een PPM en de daarvoor noodzakelijke informatie gaat verzamelen. Indien dat wenselijk wordt geacht wordt daartoe een faciliterend systeem aangeschaft.

Bovenstaande manier van werken, met Publiek Private Monitors aan regionale versnellingstafels, wordt een randvoorwaarde bij subsidies die het rijk verstrekt via de woningbouwimpuls en het gebiedsbudget.

## 4 We zorgen voor doorbraken bij locatie ontwikkelingen.

### Partners

NEPROM, Rijk, Aedes, IVBN, VNG<sup>2</sup>, IPO<sup>1</sup>

### Aanleiding/doel

Aanleiding is de noodzaak die partijen zien om de woningbouw te versnellen én om de plancapaciteit op orde te houden. De recent tot stand gekomen ontwikkelovereenkomst voor de Gnephoekpolder in Alphen aan den Rijn (5.500 woningen) laat zien dat een goede samenwerking tot resultaten leidt. Daar is de uitkomst een proces, waarin gemeente (in samenwerking met marktpartijen/grondeigenaren), provincie, hoogheemraadschap en woondealregio vanuit oorspronkelijke bestuurlijke en technische tegenstellingen, dat partijen in korte tijd tot een haalbare ontwikkelvariant zijn gekomen.

### Afspraak

Vandaag presenteren we een doorbraak in Lisserbroek en Nieuw Venne West voor tenminste 6.500 woningen en voor Groot Merwede-Rijnenburg in Utrecht is er een intentieakkoord voor 63.000 - 75.000 woningen. Ook is er een doorbraak gerealiseerd voor 5.000 woningen op de locatie Bleizo in Lansingerland.

Deze nieuwe manier van samenwerken wordt omgezet in een landelijke doorbraak-aanpak. Marktpartijen stappen actief in om met gemeenten, woningcorporaties, provincies en Rijk doorbraken te realiseren in kansrijke locaties/gebieden.

Met ‘kansrijk’ wordt hier bedoeld locaties/gebieden waar gemeenten en marktpartijen al langer met elkaar in gesprek zijn, er weliswaar nog een aantal programmatische, randvoorwaardelijke en/of financiële knelpunten zijn maar er ook urgentie en bereidheid is om versneld tot woningproductie te komen.

De marktpartijen (aangevoerd door de NEPROM) bieden de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en andere betrokken partijen aan om voor minimaal zo omvangrijke woningbouwlocaties/-gebieden in een soortgelijke ‘doorbraakaanpak’ per gebied/locatie tot integrale publiek/private realisatiebesluiten te komen en daarmee de weg voor planuitwerking en woningproductie vrij te maken.

Per locatie/gebied werken die partijen gezamenlijk en versneld haalbare en uitvoerbare oplossingen uit, door kennis en capaciteit te delen, transparant – met open boeken – het gesprek te voeren over financiële middelen en waar nodig grondposities efficiënter in te zetten en/of uit te ruilen. Onderdeel van de uitvoerbaarheid is eventueel ook het inrichten van een publiek/private gebiedsorganisatie (bijvoorbeeld GEM/GOM).

Partijen sturen gezamenlijk op het realiseren van afspraken en versnellen van ontwikkeltijden op basis van een strakke monitoring van de voortgang per locatie en stemmen de voortgang van deze locaties ook steeds af op de (actualisaties van de) regionale woondeals.

<sup>1</sup> De VNG en IPO hebben op de Woontoptafels aangegeven zich te kunnen vinden in het principe van een doorbraakaanpak zoals in deze afspraak is weergegeven. Zij kunnen zich echter nog niet uitspreken over specifieke locaties/gebieden c.q. over de kansrijkheid om op die locaties tot doorbraken te komen. Dat is afhankelijk van de (inmiddels gestarte) stappen 1 en 2 (zie stappenplan).

## Doelstellingen

1. Versnellen van de realisatie van minimaal 100.000 woningen in 20 kansrijke gebieden en locaties.
2. Waarborgen van de continuïteit van de ontwikkel- en bouwproductie, ook voor de langere termijn.
3. Standaardiseren van procesaanpak (o.a. parallel plannen, toepassen 'Leidende Principes Samenwerking Aedes/NEPROM'), besluitvormingsdocumenten (integrale publiek-private gebiedsbegrotingen) en overeenkomsten en daarmee stimuleren van het leereffect van de toepassing van deze standaarden.

## Stappenplan (eerste zes maanden):

1. Uitdiepen informatieprofiel van de long list kansrijke locaties.
2. Verbreden draagvlak bij individueel betrokken gemeenten, provincies, corporaties, investeerders,
3. Inrichten van een project- en een stuurgroep bestaande uit NEPROM, Rijk, IVBN, Aedes, VNG); de stuurgroep stelt de aanpak vast, lost knelpunten op en coördineert waar nodig besluitvorming. De projectgroep overlegt met de gebiedsorganisaties, doet voorstellen voor standaardprocessen en -documenten, bewaakt de voortgang en rapporteert aan de stuurgroep.
4. Per locatie/gebied aansluiten bij lokale gebiedsorganisatie: gemeente, woningcorporaties, marktpartijen, investeerders en andere stakeholders.
5. Vaststellen short list doorbraaklocaties/-gebieden (Q1 2025).
6. Per regio aansluiten bij regionale woondealtafels en governance van grootschalige woningbouwgebieden.
7. Opstellen planning per locatie tot en met resultaat een 'publiek/private gebiedsovereenkomst'
8. Versnellen ontwikkeling en besluitvorming per locatie/gebied.

Als extra stap is het voorstel om leden van de nog in te stellen stuurgroep bij elkaar een werkstage te laten lopen, om elkaars posities en processen beter te laten begrijpen en daarmee de tot betere gezamenlijke keuzes te komen.

## Doorbraak locaties/gebieden

Het is van belang om de status van de long list duidelijk te maken aan alle partijen. Het feit dat het een long list is geeft al aan dat er een proces gestart wordt om op basis van feitelijke informatie gezamenlijk de mate van kansrijkheid te beoordelen en te komen tot een gedragen short list. Dat is echter geen exclusieve/uitsluitende lijst. Als doorbraken (= versnelde publiek/private overeenstemming) toch niet haalbaar zijn, vallen die gebieden van de lijst en zetten we de energie ergens anders in. De doorbraak-aanpak is een gezamenlijke en daadkrachtige aanpak en geen voorkeursbehandeling.

## Wederkerigheid

De belangrijkste voorwaarden voor het succes van deze aanpak zijn dat de partijen die betrokken zijn bij de doorbraaklocaties/gebieden vanuit de insteek 'hoe kan het wel' deelnemen aan het ontwikkelproces en de besluitvorming, dat de lokale prioriteiten en beperkingen (wat mag, wat kan en wat willen we?) daarin serieus meegenomen worden iedereen accepteert dat doorbraak-keuzes soms lastig zijn en compromissen niet te vermijden zijn. Dat betekent dat ook de mogelijkheid bestaat dat partijen om tot een doorbraak in een gebied te komen een beroep doen op de Minister in het kader van de Wet regie.

## Resultaat

De doelstelling om te komen tot integrale publiek/private ontwikkelovereenkomsten per locatie/gebied komt voort uit de ervaring dat nu te vaak 'het wiel opnieuw wordt uitgevonden' en dat het komen tot overeenkomsten vaak onevenredig veel tijd, geld en energie kost. Denk aan het voorbeeld van anterieure overeenkomsten die per project tussen gemeente en ontwikkelaar/grondeigenaar worden gesloten. Het onderbrengen van de voor het gehele gebied geldende voorwaarden in een gebieds-ontwikkelovereenkomst versnelt het bouwproces op projectniveau.

## Akkoord van Groot Merwede-Rijenburg

### Ondergetekenden:

De betrokken overheden: Gemeente Utrecht, Gemeente Nieuwegein, Provincie Utrecht, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

De betrokken marktpartijen en grondeigenaren, hierin vertegenwoordigd door BPD en Portaal

### Overwegende dat:

- Er in Nederland sprake is van een wooncrisis mede als gevolg van een achterblijvende woningbouwproductie door een gebrek aan locaties, langdurige planprocessen en moeizame financiële arrangementen. Hoewel Utrecht en Nieuwegein een constant hoge bouwstroom kennen – twee keer hoger dan het Nederlands gemiddelde – spelen deze belemmeringen ook hier.
- Gemeente Utrecht en Provincie Utrecht besloten hebben – in aanvulling op Groot Merwede – tot ontwikkeling van Rijenburg over te gaan en het planproces hiertoe in gang is gezet. Hiermee vormt Rijenburg het sluitstuk van de ontwikkeling aan de zuidwestflank van Utrecht.
- Rijenburg samen met Groot Merwede met 63.000 tot 75.000 woningen tot de grootste bouwlocaties van Nederland behoort. Deze locatie biedt een oplossing voor een regio waar de druk op de woningmarkt en groei van werkgelegenheid in Nederland het hoogst is. Bovendien neemt met de ontwikkeling van dit gebied in de nabijheid van banen de filedruk niet onnodig toe.
- Markt en overheid in deze regio hebben laten zien dat ze op een vernieuwende en succesvolle manier samenwerken aan gebiedsontwikkeling, getuige de ontwikkeling van VINEX-locatie Leidsche Rijn. Ook in de Merwedekanaalzone geeft het eigenarencollectief Merwede, bestaande uit projectontwikkelaars en gemeente Utrecht, gezamenlijk invulling aan de unieke duurzame stadswijk Merwede. Het consortium van grondeigenaren in Rijenburg tekent een intentieovereenkomst met de gemeente Utrecht over de te nemen stappen richting de ontwikkeling van Rijenburg (Programmatische Verkenning, Uitgangspuntennotitie en onderzoek naar samenwerkingsvormen).
- Er een aantal programmatische, randvoorwaardelijke en/of financiële knelpunten is, maar bij alle partijen ook urgentie en bereidheid is om versneld tot woningbouwproductie te komen. Tegelijk zijn deze knelpunten dusdanig van aard dat deze de reikwijdte van individuele partijen ver overstijgt.
- Er nu al volop wordt gebouwd. De deelgebieden van Groot Merwede en Rijenburg bevinden zich in uiteenlopende fasen van ontwikkeling, variërend van planvoorbereiding, start bouw tot oplevering. Met een gezamenlijke aanpak van dit gebied kan de huidige hoge bouwstroom de komende decennia doorgezet worden.
- Er in dit gebied zowel binnen de stad als in het buitengebied wordt ontwikkeld. Daarmee wordt geprofiteerd van de voordelen van beide vormen van verstedelijking. Tegelijk kennen Groot Merwede en Rijenburg een grote onderlinge afhankelijkheid en kunnen deze gebieden niet los van elkaar ontwikkeld worden.
- Het een gezamenlijke opgave is om voldoende betaalbare woningen te bouwen; natuur, landschap, groen en waterberging te integreren; multimodale bereikbaarheid te garanderen; werklocaties te realiseren, een energiezuinige wijk te ontwikkelen en duurzame energie op te wekken en hiermee gezond stedelijk leven mogelijk te maken.
- Om deze ontwikkeling te ondersteunen een goede multimodale bereikbaarheid met zowel auto, openbaar vervoer als fiets randvoorwaardelijk is.
- Dat is in dit geval extra belangrijk vanwege de locatie aan de draaischijf van Nederland. Zonder extra maatregelen (voor de automobilist, fietser en OV-reizigers) is niet alleen deze nieuwe wijk onbereikbaar, maar komt ook de draaischijf tot stilstand.
- Om verstedelijking in Groot Merwede (incl. A12 zone) en Rijenburg mogelijk te maken is voor de ov-component duidelijk dat hoogwaardig OV nodig is voor verstedelijking; een snelle en hoogfrequente Merwedelijn (Hoogwaardig OV, HOV) is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van de A12-zone en Rijenburg.



- Het gebied de nodige uitdagingen kent voor het bodem- en watersysteem. In het MIRT onderzoek A12-zone in samenhang met Rijnenburg en in de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg verkennen partijen hoe het gebied klimaat- en bodemdalingsbestendig ontwikkeld kan worden. Onderzocht wordt hoe voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Dit vraagt enerzijds ruimte voor een regionaal waterbergingsgebied in de meest laaggelegen delen. In Rijnenburg wordt dit gecombineerd met groen, recreatie en natuur in de vorm van een landschapspark. Anderzijds is het zaak om groen, bodem, water en klimaatadaptatie in de te verstedelijken gebieden te integreren. Hiervoor zijn klimaatbestendige en innovatieve bouwmethoden in het hele plangebied nodig.
- Rijk en regio met de tijdens het BO MIRT 2024 gemaakte afspraken toewerken naar de volgende besluiten voor het BO MIRT in november 2025:
  - Een (voorlopig) voorkeursalternatief voor de MIRT-verkenning OV en Wonen, met een richtinggevend besluit over de wijze van OV-ontsluiting van de A12-zone in samenhang met de OV-ontsluiting van Rijnenburg.
  - Een richtinggevend besluit ten aanzien van woningbouw in Groot Merwede en Rijnenburg, in combinatie met werkgelegenheid en samenhangende en randvoorwaardelijke aspecten en thema's als energie, groen en grondverwerving.
  - Vervolgstappen ten aanzien van het benodigde pakket van multimodale maatregelen voor zowel de doorstroming op de Ring Utrecht als voor de verstedelijking in de A12-zone en Rijnenburg mogelijk te maken.
  - Afspraken over toekomstige organisatie voor gebiedssamenwerking en bijbehorende ontwikkelstrategie inclusief fasering.
- Dit akkoord aansluit bij de Woontop afspraak 4 'doorbraken bij locatie ontwikkelingen' om versneld met markt en overheid haalbare en uitvoerbare oplossingen uit te werken en zo de doorlooptijd van de gebiedsontwikkelingen te halveren. Ook sluit het akkoord aan bij het recente Raadsbesluit van de gemeente Utrecht om het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling te vereenvoudigen en versnellen.

**Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

- Partijen spreken de intentie uit om tot realisatie van Groot Merwede en Rijnenburg te komen, met een beoogd aantal van 63.000 tot 75.000 woningen. Onderdeel daarvan is om in de condities te voorzien die nodig zijn op het gebied van betaalbaarheid van woningen, werklocaties, klimaatadaptatie, bodem en water, groen en recreatie, energie, bereikbaarheid, een haalbare OV-exploitatie en maatschappelijke voorzieningen. Dit met inachtneming van lopende trajecten, waaronder de MIRT-verkenning OV en wonen, het MIRT-onderzoek A12 zone in samenhang met Rijnenburg en de gemaakte BO MIRT afspraken.
- Partijen beogen vier doelen met dit akkoord:
  - Versnellen van de realisatie van 63.000 tot 75.000 woningen in Groot Merwede en Rijnenburg, in lijn met het Ontwikkelperspectief Utrecht Amersfoort. Concreet is het streven de voorbereidingstijd van bouwplannen te versnellen. Hiermee wordt meer planologische zekerheid ingebouwd om tot tijdige realisatie van de korte en lange termijnplannen in Groot Merwede en Rijnenburg te komen. Daarbij wordt de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6 versneld, is het doel de bouw in 2030 te starten in de rest van de A12-zone, en in 2035 in Rijnenburg.
  - Waarborgen van de continuïteit van de ontwikkel- en bouwproductie, ook voor de langere termijn.
  - Standaardiseren van procesaanpak (o.a. parallel plannen), besluitvormingsdocumenten (integrale publiek-private gebiedsbegrotingen) en overeenkomsten (leereffect).
  - Invulling geven aan een klimaatbestendige en toekomstbestendige inrichting van het gebied. Met deze afspraak sluiten partijen aan bij de doorbraakaanpak van NEPROM, Rijk, IVBN, Aedes, VNG, IPO.

- Partijen starten de totstandkoming van een gezamenlijke ontwikkelstrategie, uitmondend in integrale publiek/private realisatiebesluiten. Kenmerken van deze samenwerking zijn:
  - Uitwerken van gezamenlijke, versneld haalbare en uitvoerbare oplossingen, door kennis, capaciteit en – transparant, met respect voor ieders belangen en reikwijdte – financiële middelen te delen en waar nodig grondposities efficiënter in te zetten en/of uit te ruilen.
  - Bereidheid eigen middelen in de ontwikkeling van het gebied te investeren en met elkaar te verkennen onder welke voorwaarden die middelen ter beschikking komen.
  - Verkenning van onorthodoxe vormen van alternatieve bekostiging voor gebiedsontwikkeling en ov-ontsluiting, mede in het licht van intenties uit het hoofdlijnenakkoord op het gebied van grondbeleid, zoals een belasting op onbebouwde grond met een woonfunctie, een gemaximeerde planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem.
  - Transparante besluitvormingsprocessen met het eenduidige oogmerk van efficiënte planrealisatie en met betrokkenheid van marktpartijen.
- Partijen werken toe naar een aantal mijlpalen waarmee de gefaseerde ontwikkeling van deze gebieden steeds concreter wordt. De eerste mijlpalen zullen na ondertekening van deze overeenkomst verder worden uitgewerkt, en periodiek tot nieuwe afspraken leiden. De eerste mijlpaal is de vaststelling van de contouren van een gezamenlijke financiële strategie en fasering in juni 2025. De (mobiliteits)maatregelen moeten maakbaar (denk aan capaciteit en stikstof) en betaalbaar zijn en voldoende oplossend vermogen hebben. Formele besluitvorming loopt via de reguliere besluitvormingstrajecten van de betrokken bestuursorganen.
- Na tekening van dit Akkoord gaan Partijen in gesprek met grondeigenaren in Groot Merwede en Rijnenburg om tot een effectieve samenwerking te komen die recht doet aan alle belangen. Voor het consortium van grondeigenaren in Rijnenburg en de gemeente Utrecht is de intentieovereenkomst over Rijnenburg van 11 december 2024 het vertrekpunt voor deze samenwerking.
- Partijen komen bestuurlijk halfjaarlijks bij elkaar om de voortgang van de acties uit dit Akkoord te bespreken. Hiertoe sluiten partijen aan bij de bestaande gebiedsalliantie Groot Merwede/Rijnenburg van de gemeenten Utrecht en Nieuwegein, Provincie Utrecht en U10. Indien de condities niet voldoen om in de gestelde doelen te voorzien, treden partijen in overleg over de te nemen vervolgstappen.

Mona Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
 Sharon Dijkema, burgemeester Utrecht  
 Eelco Eerenberg, wethouder gemeente Utrecht  
 Marijke van Beukering-Huijbregts, burgemeester Nieuwegein  
 Ellie Eggengoor, wethouder gemeente Nieuwegein  
 Hans Oosters, Commissaris van de Koning Provincie Utrecht  
 Huib van Essen, gedeputeerde Provincie Utrecht  
 Jeroen Haan, dijkgraaf Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden  
 Els Otterman, hoogheemraad Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden  
 Harm Janssen, CEO BPD  
 Sander Heinsman, bestuursvoorzitter Portaal

## 5 De 17 gemeenten van de 18 NPLV-gebieden spannen zich in om in deze gebieden, samen met corporaties en marktpartijen, tot en met 2029 sneller en meer woningen te realiseren. Het gaat om de realisatie van 80.000 woningen tussen 2025 en 2029.

### Partners

Amsterdam, Arnhem, Breda, Delft, Den Haag, Dordrecht, Groningen, Heerlen, Leeuwarden, Nieuwegein, Roosendaal, Rotterdam, Schiedam, Tilburg, Utrecht, Vlaardingen, Zaandam, Rijk

### Afspraak

In de NPLV-gebieden van ons land wonen meer dan een miljoen mensen. Als je daar geboren wordt, heb je niet dezelfde kansen als kinderen elders in Nederland. Mensen ervaren meer onveiligheid, worden minder oud, leven vaker in eenoudergezinnen en hebben minder vaak betaald werk. Dat veranderen vraagt een generatielange aanpak waarbij het anders moet gaan dan het ging.

De NPLV-gebieden hebben toegewijde allianties gevormd waarin de gemeente samenwerkt met maatschappelijke partners zoals woningcorporaties, scholen, zorgverleners én de rijksoverheid om het tij te keren. Met een groot urgentiebesef wordt gewerkt aan verbeteren van de fysieke en sociale leefomgeving. Het is essentieel dat je in deze wijken veilig en leefbaar kunt wonen.

Daarvoor is het nodig om op grote schaal woningen op te knappen, onleefbare woningen te vervangen en ook veel nieuwe woningen te bouwen zodat mensen een wooncarrière in eigen wijk kunnen maken. En zodat we met een nieuwe woning, de keten van verhuisbewegingen kunnen starten, zodat de wijk krachtiger wordt en de gemeenschap hechter.

In totaal hebben de NPLV-gebieden een woningbouwopgave van 122.000 woningen van 2024 tot en met 2030<sup>2</sup>. Bij deze Woontop maken we met alle betrokken partijen afspraken om die opgave daadwerkelijk te realiseren en te versnellen.

Voor de verkenning heeft Lodewijk Asscher de NPLV-gebieden gevraagd om concrete plannen die leiden tot een versnelling en/of nog betere benutting van de ruimte, tot een aanbod waarin rekening wordt gehouden met hoe mensen daar gaan wonen. Plannen die leiden tot meer veiligheid, betaalbare bedrijvigheid en leefbaarheid.

Daarbij stellen we vast dat het gemiddeld genomen wat meer kost een woning toe te voegen in een NPLV-gebied. Maar het levert ook bovengemiddeld veel op: veiligheid, een lagere energierekening, nieuwe energie en een stijgend vertrouwen.

De plannen die de NPLV-gebieden hebben ingediend beslaan 70.000 woningen. Vandaag maken we dat concreet voor ca 50.000 woningen. Voor alle NPLV-gebieden geldt dat we de komende tijd samen doorwerken aan het hard maken van de afspraken, aan het toevoegen van nieuwe en extra woningbouwontwikkelingen.

We weten dat als we ergens het verschil willen maken en het vertrouwen moeten terugwinnen, dat het in deze gebieden is. Het zijn de wijken waar mensen van de overheid weinig verwachten, waar ze soms cynisch zijn en met reden.

<sup>2</sup> Dit blijkt ook uit de studie van de Rebel Group naar de woningbouwopgave in de NPLV gebieden die parallel aan de Kamer wordt verzonden



Het zijn ook gebieden waarin de woningbouwopgave verschilt van uitleglocaties; er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied. De verdichting betreft 21 procent ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in de focusgebieden. Zodoende moet er vaak eerst plek worden gecreëerd voor er verdichting plaats kan vinden. De woningbouwopgave is er daardoor per woning gemiddeld iets duurder, maar de kosten voor infra kunnen weer een stuk lager zijn.

De gemeenten bieden aan om te experimenteren met nieuwe oplossingen voor hardnekkige problemen: bouwen van zorgwoningen zodat ouderen in hun eigen huis kunnen blijven wonen in plaats van een tehuis ingeduwde te worden; gericht extra uitvoeringscapaciteit beschikbaar maken zodat de realisatie soepel doorgang vindt; verkorten van bezwaar- en beroepsprocedures (of het met een fond ondervangen van de risico's), etc.

Ook is er een lijst gemaakt van regels en procedures waar mogelijk versimpeling plaats kan vinden. De gebieden stellen zich beschikbaar om hiermee te experimenteren. Dat gaat zuurstof toevoegen aan de bouw.

We maken de volgende afspraken:

- Voor nieuwe woningen in NPLV-gebied is naar schatting €10.000-13.000 per woning te verwachten van het rijk om de nieuwbouw te versnellen. In totaal gaat het om een bedrag van maximaal €600 miljoen voor 50.000 woningen. Rijk en gemeenten bezien samen uit welke regelingen de benodigde middelen bekostigd kunnen worden.
- Rijk en gebieden spreken af de intensieve werkwijze bij de totstandkoming van deze deals voort te zetten t.b.v. het opharden en de realisatie van de plannen en een goede vertaling in de financieringsarrangementen. De basis van de vervolgesprekken per gebied vormt het door elk gebied uitgewerkte plan inclusief de aangegeven aantallen realisaties, benoemde knelpunten, met bijbehorende (financiële) verzoeken. De partijen werken de komende 6 maanden nauw samen aan een kalibratieproces om de resterende opgave verder te concretiseren, onder meer met betrekking tot de inzet van middelen, mogelijke versnelling van de realisatie en het organiseren van de uitvoeringscapaciteit, waarbij het rijk vooral kijkt naar middelen voor de realisatie van woningen en de gebieden naar het harder en zekerder maken van woningbouwplannen.
- Daarbij spreken we af drie overlegmomenten met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de gebieden te plannen. Deze gesprekken bieden ruimte om wederzijds vragen te beantwoorden en kennis te delen, zodat we gezamenlijk goed voorbereid zijn. Dit zal bijdragen aan een gestroomlijnde en snelle aanvraag van de te ontwerpen financiële regeling en vervolgens een zo snel mogelijke start van de projecten.
- Om de voortgang van de woningbouwplannen te bevorderen en te bewaken wordt aangesloten bij de bestaande woondealoverlegstructuur. Ook kunnen de NPLV-gebieden gebruik maken van ondersteuning door het expertteam Woningbouw.
- Rijk en gemeenten werken samen om de aanpakken binnen NPLV en NOVEX gebieden elkaar te laten versterken voor wat betreft plancapaciteit als ook voor bijvoorbeeld mobiliteit, betaalbare bedrijvigheid, parkeren en ontsluiting.
- We gaan in de NPLV-gebieden tegenstrijdige en overbodige procedures en regels schrappen. We starten na de Woontop met het maken van een lijst knellende procedures en regels om aan te pakken, als input voor het programma STOER.
- De gebieden worden ondersteund bij het leveren van een zeer ontzorgd aanbod aan woningeigenaren om hun woning te verduurzamen en zo de energiekosten te verlagen.

- In de uitwerking van de NPLV-afspraken wordt meegenomen hoe bij de verbetering van de leefbaarheid de mogelijkheden uit de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur, de Huisvestingswet 2014 en de Leegstandswet kunnen worden benut. Het Rijk biedt daarin aan te voorzien in ambulante teams die gemeenten gericht kunnen helpen. Bijvoorbeeld bij het aanscherpen van de aanpak en bij instrumentkeuze, bij de vertaling van uitvoeringsplannen van de focusgebieden naar lokale prestatieafspraken, op het benutten van de mogelijkheden van de Woningwet zoals vrije toewijzingsruimte. Het Rijk ontwikkelt een specifieke uitkering voor NPLV gebieden die ook gericht kan worden benut om de uitvoeringscapaciteit, aanvullend op reeds beschikbare gelden, personeel te versterken. Verder ondersteunt het Rijk het initiatief van steden en VNG tot een landelijke opleiding woningtoezicht voor gemeenten.
- Specifiek voor Rotterdam Zuid zullen nog in overleg met de gemeente, corporaties en andere partners in het gebied afspraken moeten worden gemaakt over de woningrealisatie. In deze focuswijk is dat door de eigendomssituatie en de kwalitatieve NPLV-doelstelling om gemengdere wijken te realiseren, ingewikkelder.

Om die reden wordt de komende maanden parallel aan het uitwerken van de Woontopafspraken tussen het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de NPLV-gebieden aan een nadere afspraak voor dit gebied gewerkt.

## 7 Er moeten voldoende middenhuurwoningen zijn voor zowel starters en voor mensen die willen doorstromen naar een huis dat past bij een volgende levensfase, zoals gezinnen en senioren.

### Partners:

IVBN, Vastgoed Belang, Stichting Professioneel Platform Vastgoed, Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Utrecht, Bouwend Nederland, NEPROM, WoningBouwersNL.

### Afspraak

Samen erkennen we dat het middenhuursegment als segment tussen sociaal, vrije huur en koop onmisbaar is voor een goed functionerende woningmarkt, waarbij de nieuwbouw woningmarkt en de bestaande woningmarkt aan elkaar verbonden zijn.

De opgave is groot, waarmee betrokkenheid van alle marktpartijen (zowel binnenlandse als buitenlandse institutionele en particuliere partijen) en woningcorporaties vereist is. Stabiël overheidsbeleid is daarbij noodzakelijk voor investeerders die een langdurige en duurzame bijdrage willen leveren aan het (midden)huursegment. Particuliere beleggers spelen een belangrijke rol in de keten van de institutionele beleggers en daarmee voor het middenhuursegment wanneer het aankomt op het afnemen van (verouderd) verhuurd vastgoed. Verder moeten de rendementen die bij projecten worden gerealiseerd en de kaders waarbinnen die gerealiseerd worden passend zijn voor investeerders op de woningmarkt. Investeerders moeten diversifiëren en beoordelen daarbij het investeringsklimaat onder meer op de volgende onderdelen: transparantie, omvang en liquiditeit van de vastgoedmarkt, stabiliteit van wet- en regelgeving en de vormgeving van fiscaal en huurbeleid.

Het **investeringsklimaat** wordt verbeterd met het doel dat het behalen van de beoogde nieuwbouwproductie in dit segment realistisch is en voldoende bestaande middenhuurwoningen behouden blijven. Hiervoor zal het kabinet al verschillende stappen zetten: bijvoorbeeld verlaging van het tarief van de overdrachtsbelasting naar 8% om het investeringsklimaat voor beleggers te verbeteren en de maximale inspanning om in Europa meer ruimte te krijgen om de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties en beleggers financieel te ondersteunen. Verder wordt afgesproken dat op de korte termijn actief stappen worden gezet op de voortgang van grootschalige gebiedsontwikkelingen.

Ter bevordering van het vormen van een gezamenlijk beeld van het investeringsklimaat spreken de Rijksoverheid en marktpartijen elkaar regelmatig in het Structureel Overleg Investeringsklimaat. Daarnaast werken partijen ter bevordering van het gezamenlijk beeld ook position papers uit. Mogelijke besluitvorming over beleidsmaatregelen ten behoeve van het investeringsklimaat vindt plaats binnen de bestaande budgettaire kaders en **in overeenstemming met de bestaande beleidsprioriteiten van dit kabinet**. Bij de verbetering van het investeringsklimaat houden we bovendien altijd oog voor de betaalbaarheid voor de huurders in het middensegment.



## 8 Elke woning is er één, daarom moeten we bestaande gebouwen beter benutten.

### Partners

Rijk, IVBN, Aedes, Vastgoed Belang, IPO, VNG, provincie Gelderland en Rabobank

### Aanleiding

Regeerprogramma: “Beter benutten van bestaande gebouwen en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen. Vanwege de schaarse grond moeten we bestaande gebouwen beter benutten. Daarbij gaat het onder andere om het herbestemmen van kantoor- en bedrijfspanden tot woningen, het optoppen en splitsen van bestaande woningen en het faciliteren van familie-wonen en woningdelen. We maken het beter benutten mogelijk door belemmeringen op nationaal en lokaal niveau weg te nemen.”

### Afspraak

We grijpen alle kansen om de bestaande gebouwen beter te benutten: de meeste gebouwen staan er al en hiermee kan 15% tot 20% van de woningbouwopgave worden ingevuld.

## A Een landelijk toepasbare aanpak voor het beter benutten van bestaande gebouwen op grotere schaal

- We faciliteren gemeenten en corporaties om voor een gebied integraal de potentie in beeld te brengen van het beter benutten van bestaande gebieden. Daarbij gaat het om verschillende vormen van beter benutten: transformatie, optoppen, splitsen, woningdelen en aanpak van leegstand. Dit met oog voor ruimtelijke en bouwtechnische kwaliteit en leefbaarheid, rekening houdend met huidige bewoners en effecten voor de omgeving.
- Gemeenten, corporaties en eventueel private eigenaren (VVE) maken onderling afspraken over een opschaalbare aanpak en de randvoorwaarden voor de realisatie van die woningen. Daarbij gaat het onder meer om het wegnemen van eventuele belemmeringen in beleid en regeling, zoals de parkeernormen, mogelijkheden binnen het omgevingsplan en welstand.
- De betrokken partijen kiezen een locatie waar de afgesproken aanpak in de praktijk wordt uitgevoerd. Deze locatie is representatief voor meerdere complexen in het gebied en leent zich voor een aanpak om te leren voor verdere opschaling.
- De ontwikkeling van deze eerste locaties wordt door het Rijk ondersteund met expertise en een (financiële) experimenteerregeling. De lessen uit deze ontwikkelingen worden landelijk benut voor de aanpak en opschaling van mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad.

Doel is om voor tenminste 10 gebieden afspraken te maken met gemeenten, corporaties en eventueel marktpartijen over de uitvoering van deze aanpak.

1. Al verschillende gemeenten zijn actief bezig met het ontwikkelen van een opschaalbare aanpak voor optoppen. Het gaat onder meer om Zoetermeer (600-1000 woningen) en Den Haag en Rotterdam met de ambitie om op termijn op te schalen naar enkele honderden woningen per jaar.
2. Meerdere corporaties zijn bezig met het in kaart brengen van hun potentie voor optoppen of zijn voornemens daar mee aan de slag te gaan. Daarbij gaat het onder meer om Portaal, SOR, Talis, Vidomes en Vivare.

Aanvullend op bovenstaande partijen vindt met een aantal andere gemeenten en corporaties nog afstemming plaats om te participeren. Daarbij worden ook de provincies betrokken en hun mogelijkheden om de aanpak te faciliteren, zoals bijvoorbeeld de provincie Zuid-Holland dat doet met het actieprogramma optoppen, aanplakken en uitplinten.

In het gepubliceerde rapport “Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit: Optoppen, hospitaoverhuur, woningdelen en splitsen” worden enkele strategieën aangedragen die bijdragen aan het beter benutten van bestaande gebouwen. Het rapport is opgesteld door Platform31 in opdracht van De Vernieuwde Stad en Aedes.

### Bijdrage partijen:

- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening:
  - Financiering potentiescans voor verschillende mogelijkheden van beter benutten.
  - Expertise en een (financiële) experimenteerregeling voor realisatie van de eerste opschaalbare projecten.
  - Realisatiestimulans, welke beschikbaar komt voor elke woning die wordt toegevoegd.
  - Indien nodig aanpassing van wet- en regelgeving, aanpassing vergunningplicht, experiment in het kader van de Omgevingswet.
  - Ontwikkelen en delen van kennis en praktische handvatten, waaronder het kennisplatform optoppen, splitsgids, handreiking woningdelen, handreiking parkeernormen, actieprogramma wonen op boereerven en visie op verbouw en renovatie (zie Manifest ‘De meeste woningen staan er al’ van NRP en Natuur en Milieu).
- Aedes:
  - Bestuurders van kansrijke corporaties benaderen om mee te doen en het beter benutten te prioriteren en op te nemen in hun vastgoedplanningen.
  - Kennis over optoppen, transformatie, woningdelen en de splitsgids uitdragen naar hun leden.
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten
  - Bestuurders van gemeenten benaderen en aanjagen om het beter benutten te prioriteren en op te nemen in de gemeentelijke visies en plannen.
  - Kennis over optoppen, transformatie, woningdelen en de splitsgids uitdragen naar leden.
  - Waar nodig gemeenten aan te jagen bij het uniformeren en versoepelen van beleid en regelgeving op lokaal niveau.
- Vastgoed Belang:
  - Particuliere beleggers lid van VB leveren hun concrete bijdrage aan het beter benutten van de bestaande gebouwen door deze te transformeren naar huurwoningen en het splitsen en optoppen van bestaande huurwoningen. Met het wegnemen van belemmeringen op nationaal en lokaal niveau zullen particuliere beleggers jaarlijks 10.000 woningen kunnen toevoegen aan de voorraad en daarmee ook bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in wijken en steden.

## B Wonen in het buitengebied

Partijen (VRO, LVVN, IPO, VNG, provincie Gelderland en Rabobank) spreken af om samen te werken aan praktijkleren (*action learning*). Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening start een leerprogramma naar combinaties van landbouw, wonen en natuur in samenwerking met het ministerie van LVVN, IPO, VNG en de provincie Gelderland.

### a. Wonen in het buitengebied

Het actieprogramma onderzoekt verschillende concepten van deze functiecombinaties in de praktijk. Met name concepten waarbij landbouw op het erf en/of in de directe omgeving van het erf een rol blijft spelen worden onderzocht. Hiervoor kan de experimenteerregeling gebruikt worden. De lessen moeten een directe bijdrage leveren aan de praktijk (gemeenten en initiatiefnemers) en aanpassing van beleid, wet- en regelgeving (op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau) te weeg brengen.

## b. Mijlpalen

De uitwerking van dit programma start de dag na de Woontop met het uitwerken van het plan van aanpak van het actieerprogramma, het vormen van een coalitie van landelijke en regionale partners, het opstellen van de uitgangspunten voor deelname en gunning van opdrachten. Andere provincies kunnen nog aansluiten wanneer het programma verder uitgewerkt wordt. Rabobank Boeren, Wonen en Natuur brengt de eerste 10 casussen in. Er worden ten minste vijf concepten onderzocht, waarvan het concept van Rabobank de eerste is.

Het actieerprogramma staat nog open voor andere initiatiefnemers en concepten. Binnen het eerste half jaar levert dat lessen op voor het expertteam woningbouw van RVO dat gemeenten ondersteunt bij wonen op het boeren erf en input voor beleid (Nota Ruimte, omgevingsvisies provincies en gemeenten). Eind 2025 leveren deze lessen input op voor eventuele aanpassing van wet- en regelgeving ten behoeve van het wonen in het buitengebied.

### Doel

Met beter benutten wordt direct bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort in steden en dorpen, en op het platteland. Dat doen partijen door overal waar mogelijk is woningen toe te voegen door transformatie, optoppen en wonen op boerenerven. Er komen woonplekken bij door woningen te splitsen en te delen.

Bij Beter Benutten wordt vanuit het gebied gezien welke wijze(n) hierbij het meest passend zijn, welke gecombineerde opgaven (verbouwing, verduurzaming en verbetering) opgepakt kunnen worden en er wordt rekening gehouden met de kansen die nieuw ontwerp biedt om een impuls te geven aan bestaande (woon)gebieden. Daarnaast ook maatschappelijke doelen: sociale cohesie en beschikbaarheid van zorg en diensten, duurzaamheid en tegengaan van eenzaamheid.

Dit houdt in dat alle betrokken partijen achterhalen waar verschillende vormen van Beter Benutten gewenst zijn en een antwoord kunnen zijn voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woonvraag. Vervolgens wordt intern door elke organisatie in hun eigen recht Beter Benutten geprioriteerd in de gebieden waar dat wenselijk is gebleken.

Woningbouw in het buitengebied kan een bijdrage leveren aan perspectief voor boeren, het terugbrengen van het woningtekort, vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied, kansen van jongeren op een betaalbare woning doen toenemen, een tegenkracht bieden voor ondermijning, en een bijdrage leveren aan (bestaande) bedrijvigheid en maatschappelijke doelen op het gebied van o.a. gezondheid, milieu, water en natuur.

## 9 Naast regulier woningbouw bestaat de woningvoorraad ook uit verplaatsbare woningen. (Flexcities)

### Partners

Gemeenten Hollands Kroon, Sittard-Geleen, Stein en Beek, Woningstichting ZOwonen, Rijk.

### Aanleiding/doel

Na eerdere overeenkomsten voor Flexcities in Doetinchem, Goes, Dronten, Enschede en Apeldoorn komen 2 Flexcities erbij: in Hollands Kroon en regio Westelijke Mijnstreek. In elk Flexcity zullen gemeente en corporatie een vaste kern van 300 woningen gaan realiseren. Het doel van deze afspraken is om de woningbouw te versnellen voor alle woningzoekende in de gemeenten en gemeenten en investeerders te stimuleren om gebruik te maken van tijdelijke locaties.

### Afspraak

Gemeente Hollands Kroon en het Rijk spreken af:

- In de gemeente Hollands Kroon wordt een Flexcity gerealiseerd bestaande uit een vaste kern van 300 modulaire woningen en 200 kavels waarop flexwoningen kunnen komen die van andere, tijdelijke locaties in Nederland herplaatst moeten worden.
- De vaste kern wordt gerealiseerd vanaf 1 januari 2027 en zal zijn gerealiseerd op 1 januari 2029.
- De kavels zijn vanaf 1 januari 2028 gereed en blijven doorlopend beschikbaar tot 2060.
- Voor de realisatie van Flexcity stelt het Rijk in totaal € 9,6 mln. euro beschikbaar aan de gemeente.

De samenwerkende gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek (samen: de regio Westelijke Mijnstreek), woningstichting ZOwonen en het Rijk spreken af:

- In de regio Westelijke Mijnstreek wordt een Flexcity gerealiseerd bestaande uit een vaste kern van 300 woningen en 200 kavels waarop flexwoningen kunnen komen die van andere, tijdelijke locaties in Nederland herplaatst moeten worden.
- De vaste kern wordt gerealiseerd in de periode vanaf 1 januari 2027 en zal zijn gerealiseerd op 1 januari 2029. Het gaat daarbij om modulaire woningen alsook om een of meer transformaties van bestaande objecten.
- De kavels zijn vanaf 1 januari 2031 gereed en blijven doorlopend beschikbaar tot 2060.
- Voor de realisatie van Flexcity stelt het Rijk in totaal € 9,6 mln. euro beschikbaar aan de gemeenten en de woningstichting.

### Hoe te bereiken?

- In elke Flexcity zullen gemeenten en corporatie een vaste kern van 300 woningen gaan bouwen.
- In elke Flexcity zullen gemeenten 200 kavels ontwikkelen en tot 2060 beschikbaar houden voor flexwoningen waarvoor elders in Nederland geen nieuwe locatie beschikbaar is na afloop van een tijdelijke locatie.
- Gemeenten, corporatie en Rijk zullen, eventueel met andere betrokken partijen, een stuurgroep vormen die zal toezien op de realisatie van de Flexcities conform de afspraken.
- De afspraken zijn vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten tussen partijen, inclusief eisen aan woningen en kavels, en een mijlpalenplanning.



## 10 We nemen op kortetermijnmaatregelen waardoor woningbouw wordt gerealiseerd als gevolg van uitdagingen op het gebied van netcongestie, vraagstukken over water en bodem en geluid in de nabijheid van Schiphol<sup>3</sup>.

### 10.1 Netcongestie

#### Partners

Netbeheerders (Netbeheer Nederland), provincies (Flevoland, Gelderland, Utrecht), Rijk, ontwikkelaars (NEPROM), bouwers (Bouwend Nederland), installateurs (Techniek Nederland), Rijk.

#### Aanleiding/doel

Netcongestie is een uitdaging voor verschillende maatschappelijke ambities, waaronder de woningbouw. Doordat de grenzen van het elektriciteitsnet in zicht komen wordt het risico groter dat woningen niet direct aangesloten kunnen worden en woningbouw vertraging oploopt. Netbewuste nieuwbouw is het bouwen van woningen en woonwijken die zo weinig mogelijk vragen van het elektriciteitsnet. Daarmee wordt piekbelasting voorkomen en het elektriciteitsnet ontlast. Door meer in te zetten op netbewuste nieuwbouw kan de belasting van nieuwe woningen op het elektriciteitsnet verkleind worden en door meer in te zetten op een snellere uitbreiding van de capaciteit van het elektriciteitsnet wordt het risico van vertraging door netcongestie voor woningbouw kleiner.

#### Afspraak

- Netbeheerders spreken uit dat door netbewuste nieuwbouw er meer nieuwbouwwoningen kunnen worden aangesloten.
- Alle partijen spreken uit zich in te willen zetten voor netbewuste nieuwbouw, met als doel dat netbeheerders zoveel mogelijk nieuwbouw op het elektriciteitsnet kunnen blijven aansluiten; hierdoor worden meer nieuwbouwwoningen aangesloten dan zonder netbewuste nieuwbouw.
- Genoemde partijen stellen in 2025 een warmteladder op die dient als leidraad voor het selecteren van de meest netefficiënte energie- en warmteoplossingen.
- Het Rijk werkt met de FGU-provincies aan experimenteerruimte in regelgeving zodat in deze provincies kan worden gestart met het normeren van netbewuste nieuwbouw.
- De netbeheerders, provincies, installateurs, ontwikkelaars en bouwers stellen gezamenlijke kaders op voor het verminderen van de piekbelasting van nieuwbouwwoningen op gebiedsniveau hierbij kan gebruik worden gemaakt van een netbudget.
- Bouwers en ontwikkelaars zetten zich in voor het reduceren van de piekbelasting van nieuwbouwwoningen, bij projecten waar dit binnen aanvaardbare kosten haalbaar is.
- Deze maatregel wordt onderdeel van het bredere pakket voor de FGU-regio. Daarnaast wordt binnen het Landelijk Actieprogramma Netcongestie (LAN) door het Rijk, medeoverheden, netbeheerders en de ACM gewerkt aan het sneller aanleggen van energie-infrastructuur en aan andere maatregelen om netcongestie te verminderen.
- Netbeheer Nederland, Bouwend Nederland en Techniek Nederland zorgen voor een efficiënt bouwproces. Voor grote nieuwbouwprojecten zorgen we er dan voor dat partijen in de keten zelf een aannemer ondergrondse Infra kunnen inzetten om het elektranet en de huisaansluitingen te ontwerpen en te realiseren; in overleg geldt dit uiteraard ook voor de andere nutsvoorzieningen. Deze aannemers kunnen gebruikmaken van prefabmeterkasten en stekkerbare aansluitingen. Zo kan de bouwer efficiënter en sneller bouwen en hebben we minder schaarse technici nodig.

<sup>3</sup> Zie hoofdafsprak.

### Hoe te bereiken?

Om te voorkomen dat de realisatie van nieuwe woningen wordt belemmerd door congestie op het elektriciteitsnet verkleinen we de piekbelasting van nieuwbouwwoningen door netbewust te bouwen. Hierbij is de inschatting dat met netbewuste nieuwbouw de piekbelasting gemiddeld 20% verminderd kan worden ten opzichte van traditionele nieuwbouw. We starten in een aantal provincies, waar de problematiek het meest urgent is, met het werken met netbudgetten voor woningbouw. Daarnaast kijken we naast de lopende acties op het sneller uitbreiden van de netcapaciteit, creatief naar aanvullende opties om de netcapaciteit zo snel mogelijk te vergroten.

## 10.2 Water en Bodem

### Partners

Unie van Waterschappen, Rijk, VNG, IPO

### Aanleiding/doel

Op veel plekken in Nederland is de woningbouwopgave groot, maar zijn tegelijkertijd maatregelen nodig ten aanzien van water en bodem om verantwoord te kunnen bouwen. Er is behoefte aan eenduidigheid en commitment dat bouwen in gebieden met een opgave ten aanzien van water en bodem mogelijk is, maar wel extra aandacht vraagt. Het gaat dan bijvoorbeeld over ontwerpingsrepen aan de woning of om keuzes binnen de gebiedsontwikkeling die wateroverlast en verzakking voorkomen. Dat vraagt om een eenduidige risicoweging en vroegtijdig inzicht in wat er nodig is, en om innovatieve oplossingen om afwenteling op toekomstige bewoners of generaties te voorkomen.

### Wat wil je bereiken met de afspraak en hoe ga je dit doen.

- Het doel van de afspraak is dat Rijk, waterschappen en gemeenten actief aan de slag gaan met een handelingsperspectief voor locaties die een opgave hebben ten aanzien van water en bodem, en hiervoor voor de zomer van 2025 concrete stappen te zetten. Maatregelen zijn daar nodig om rechtmatig bouwvergunningen te kunnen verlenen en aansprakelijkheidsrisico's te voorkomen.
- Handelingsperspectief betekent (1) in een vroeg stadium en duidelijkheid bieden over wat nodig is voor woningbouw op de betreffende locatie en wat de kosten en baten zijn en (2) bewezen maatregelen of ontwerpconcepten die daaraan invulling geven.
- Dit vraagt om (1) uniforme kaders, (2) een werkwijze en procesafspraken, en (3) innovatieve oplossingen om moeilijke casussen mogelijk te maken.

### Wat is de afspraak op 11 december, en de mijlpalen erna: haalbaarheid bepalen, verwachte commitment van stakeholders/aandachtspunten;

We willen snel en verantwoord aan de slag met woningbouwlocaties die een opgave hebben op het vlak van water en bodem. Concreet gaat het hier in elk geval om 'ja, mits' locaties uit het ruimtelijk afwegingskader, waarbij er ruimte blijft om unieke lokale omstandigheden ten aanzien van het water en bodemsysteem te betrekken. Hiervoor introduceren we een geüniformeerde werkwijze, analyseren we kosten en baten, en bieden we concrete en toepasbare handelingsperspectieven. Het streven is om deze werkwijze in 2025 landelijk toe te gaan passen.

Provincies, gemeenten en waterschappen zetten zich in om de woningbouw in 'ja, mits'-gebieden te versnellen. Daarvoor:

- Definiëren betrokken partijen onder regie van het Rijk uniforme kaders die behulpzaam zijn voor versnelling. Wat deze kaders betekenen voor een gebied of woningbouwlocatie met een water of bodemopgave, moet voor iedere initiatiefnemer en overheid inzichtelijk zijn.
- Waterschappen worden vroegtijdig bij de planvorming van gemeenten betrokken conform het weging waterbelang zoals opgenomen in de omgevingswet. Waterschappen leveren informatieproducten op met daarin onder anderen kenmerken van het regionale water en bodemsysteem en de geldende Deltascenario's. Hierbij worden ook gebied specifieke omstandigheden zoals kweldruk, gevolgen van extreme neerslag en bodemdaling meegenomen.
- Gemeenten werken dit in overleg met de waterbeheerder verder uit in een 'nota van uitgangspunten' ten behoeve van de afweging die de gemeente moet maken voor het omgevingsplan, in lijn met de werkwijze van de weging waterbelang zoals opgenomen in de Omgevingswet. Daarbij zetten gemeenten en waterschappen zich in voor verbetering van de onderlinge samenwerking, waarbij we constateren dat de waterschappen de partij is die de specifieke kennis heeft en de gemeente de bevoegdheid heeft als het gaat om ruimtelijke ordening. Hiermee werken partijen naar de letter en geest van de omgevingswet. Onderdeel van de uitwerking is een analyse van de kosten en baten, en verkenning van de kostenverdeling. Dit biedt partijen zekerheid gedurende het gehele proces over de voorwaarden en mogelijkheden.
- Er zijn verschillende voorbeelden van de manier waarop bouwen mét het water en bodemsysteem, gebiedsinrichting versnelt en kosten bespaart. Partijen brengen deze bij elkaar, samen met andere innovatieve oplossingen als onderdeel van de set informatieproducten ten behoeve van de handelingsperspectieven.

Partijen spreken af bovenstaande voor de zomer te hebben gerealiseerd.



## 11 Om sneller, goedkoper en meer te bouwen gaan we via het programma STOER regels en eisen aanpassen, schrappen en uniformeren, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de gezondheid.

### Partners

VNG, IPO, Rijk, Bouwend Nederland, NEPROM, Techniek Nederland, WoningBouwersNL, Aedes, IVBN.

### Aanleiding

- Om 100.000 woningen per jaar te realiseren is het nodig sneller, efficiënter en goedkoper tot bouw/realisatie van woningen te komen.
- Deze ambitie is opgenomen in het Regeerprogramma. Daar is aangegeven dat het kabinet samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties aan de slag gaat om de stapeling van lokale regels en procedures aan te pakken en regeldruk te verminderen.
- Regelgeving komt in aanmerking voor aanpassing als dit bijdraagt aan verdere versnelling. Het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen in Regelgeving) geeft hier invulling aan.
- Het huidige regelgevingscomplex is een resultaat van decennialang regels toevoegen, schaven en aanscherpen. Vele stakeholders hebben vanuit hen veelal gerechtvaardigd (deel)belang gepleit voor aanscherping of introductie van nieuwe regels, of het nu gaat om de kwaliteit, veiligheid, gezondheid en duurzaamheid van woningen, om besluitvormingsprocessen of om het uiterlijk van woningen of anderszins.
- Door het juridisch verankeren van al deze op zichzelf gerechtvaardigde (maatschappelijke) belangen hebben we een systeem opgetuigd van bouwvoorschriften, planvorming, vergunningseisen, milieuregels, welstandsnormen en toezicht (systeemwereld), waardoor de ruimte om tot oplossingen te komen soms te veel wordt ingeperkt. Dit is één van de redenen dat de bouw van nieuwe woningen onvoldoende op gang komt en de bouwkosten hoog zijn.
- Inzet is op de Woontop een (wederkerige) afspraak te maken tussen Rijk, medeoverheden en bouwers om de start te maken met het programma STOER.

### Uitwerking: schrap- en verbetersessies

- Voorstel is de inventarisatie van verbetervoorstellen plaats te laten vinden in schrap- en verbetersessies. Die sessies worden gefaciliteerd door het Bouwberaad.
- Partijen in het Bouwberaad wordt gevraagd zich sterk te maken voor deelnemers aan de schrap- en verbetersessies die expertise hebben op het vlak van (mogelijke) knellende regelgeving die snellere en goedkopere woningbouw belemmert. De sessies zijn immers gericht op het meer, sneller en goedkoper bouwen van woningen.
- Er wordt uitgegaan van drie thema's:
  - Regelgeving voor bouw (Bbl)
  - Ruimtelijke inhoudelijke beoordelingsregels (natuur, milieu, water, bodem, etc.)
  - Procedurele regels (vergunningplichten, belastingtermijnen, bezwaar, beroep, etc.)
  - Exploitatie-eisen woningen
- Bij deze thema's kunnen zowel de landelijke als lokale regelgeving aan de orde komen.
- Hoofddoel is om te kijken naar de inrichting van bestaande regelgeving en waar mogelijk het schrappen (of slimmer formuleren) van (de stapeling van) regels. Daarbij wordt ook gekeken naar nationale koppen in bestaande wetgeving.
- Koppelkansen van dit programma liggen ook bij het verlagen van de administratieve lasten en het creëren van ruimte voor innovatie en standaardisatie in de bouw.
- Naast door het de partijen van het Bouwberaad voorgedragen deelnemers aan de schrap- en verbetersessies kunnen deze ook worden uitgebreid met andere partijen betrokken bij woningbouw/uitbreiding van de woningvoorraad bijvoorbeeld het mkb en consumentenorganisaties.

- Inzet is niet op om te komen tot een unaniem advies van het Bouwberaad, maar tot een advies over welke maatregelen genomen kunnen worden (ten aanzien van regelgeving) om de woningbouw te versnellen (notitie schrap- en verbetervoorstellen; dit is vergelijkbaar met schrap- en verbeteressies die in het kader van de verduurzaming van de gebouwde omgeving hebben plaatsgevonden<sup>4</sup>).
- Verwachting is dat er per thema 2 à 3 bijeenkomsten zullen zijn waarbij van tevoren ook al een uitvraag zal plaatsvinden.
- Voorstel is bij de schrap- en verbeteressies een externe adviesgroep te betrekken met een onafhankelijk voorzitter (Friso de Zeeuw) en leden vanuit de bouwsector, wetenschap en lokaal- en provinciaal bestuur. Deze adviesgroep wordt ondersteund door een secretariaat.
- Daarnaast is het idee ook een bijeenkomst te organiseren met de leden van het expertteam woningbouw. Ook wordt gedacht aan een (besloten) LinkedIn-groep aan te maken zodat ook ideeën en suggesties van buiten de deelnemers aan de schrap- en verbeteressies kunnen worden opgehaald.
- Inzet is niet op om te komen tot een overeenstemming van alle deelnemende partijen aan de schrap- en verbeteressies maar tot een brede inventarisatie van maatregelen die genomen kunnen worden (ten aanzien van regelgeving) om de woningbouw te versnellen. Dit is vergelijkbaar met schrap- en verbeteressies die in het kader van de verduurzaming van de gebouwde omgeving hebben plaatsgevonden.

#### Weging voorstellen

- Bij voorbaat worden geen voorstellen uitgesloten. Het kabinet zal uiteindelijk een politieke weging maken. Hierbij worden de volgende criteria betrokken:
  - Leiden de voorstellen tot een versnelling van de woningbouwrealisatie;
  - Leiden de voorstellen tot een vermindering van de nalevingskosten of de administratieve lasten;
  - Is aanpassing mogelijk zonder het belang dat de regel(s) beoogt te beschermen in het geding komt (bijvoorbeeld veiligheid, volksgezondheid);
  - Is aanpassing mogelijk binnen Europese en internationaalrechtelijke kaders?
- Naast regelgeving op het vlak van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ligt het in de lijn der verwachting dat er ook voorstellen komen over regelgeving op het vlak van LVVN (stikstofproblematiek en natuurbeschermingsregels), I&W (samenwerking op het gebied van milieu- en geluideisen en andere duurzaamheidsregels) en KGG (oplossen netcongestie, versnellen warmte).
- Binnen het Rijk zal daartoe een interdepartementale stuurgroep worden ingesteld.
- Definitieve besluitvorming over de voorstellen vindt plaats binnen de bestaande onderraden en bestuurlijke overleggen, zoals CFL, RFL, MR en het BO-VRO met medeoverheden over bijvoorbeeld de woondeals en NOVEX-gebieden.
- Ook zal besluitvorming plaatsvinden binnen de daarvoor bestemde gremia bij de departementen (zoals BO Bodem en Water).

#### Planning

- De indicatieve planning is als volgt:
  - November-december: voorbereiding Woontop
  - Januari-februari-maart: schrap- en verbeteressies
  - April: afronding advies aan kabinet: schrap- en verbetervoorstellen
  - Voorjaar: weging van en besluitvorming door het kabinet
- Streven is om de op de Dag van de Volkshuisvesting (juni 2025) de uitkomsten te presenteren.

<sup>4</sup> <https://www.nationaalklimaatplatform.nl/nieuws12/2497965.aspx?t=Rapport%2DUitvoeringsoverleg%2DKlimaatbeleid%2DGebouwde%2DOMgeving>

## 12 Binnen de over STOER, de basisafpraak, is de volgende over uniformering en standaardisering een eerste belangrijke invulling daarvan. Nieuwe bouwregelgeving volgt de regelgeving vanuit de EU en wordt zonder nationale koppen geïmplementeerd

#### Partners

VNG, IPO, Rijk, Bouwend Nederland, NEPROM, Techniek Nederland, WoningBouwersNL, Aedes, IVBN.

### ROADMAP Aanpassingen technische bouwregelgeving voor nieuw te bouwen woningen 2025-2030<sup>5</sup>

6 november 2024

Wanneer?	Thema	Onderwerp	Toelichting	Effect kosten
Onbekend	Duurzaamheid	Milieuprestatie gebouwen	Herziene bepalingmethode aanwijzen (en aanscherping grenswaarde van de milieuprestatie van woningen en woongebouwen)	In onderzoek
1 juli 2025	Toegankelijkheid (bruikbaarheid)	Drempels woningentree en bergingen	Alleen de drempel van hoofdtoegang van een woning of woongebouw heeft een hoogte van maximaal 20 mm (dit is nu bij iedere toegang). Bergingen mogen een drempel van maximaal 20 mm hoog hebben.	Nihil
1 juli 2025	Brandveiligheid	Droge blusleidingen	Droge blusleidingen moeten, naast de aansluiting in het trappenhuis een extra aansluiting hebben in de gang aansluitend op het trappenhuis.	Toename bouwkosten
1 jan 2026	Toegankelijkheid (bruikbaarheid)	Drempels buitenruimte	De drempel bij een deur naar een buitenruimte (balkons/loggia's/tuin e.d.) van een woning niet hoger mag zijn dan 20 mm zodat ook rolstoelers zelfstandig gebruik kunnen maken van de buitenruimte.	Toename bouwkosten
1 jan 2026	Bruikbaarheid	Introductie nieuwe gebruiksfuncties: <i>woonfunctie zorggeschikt</i> en <i>woonfunctie nultreden</i>	De Wet versterking regie volkshuisvesting introduceert twee nieuwe categorieën woningen: woningen die geschikt zijn voor het kunnen verlenen van zorg (ruimere kamers en gangen) en woningen waarbij alle voorzieningen op één etage liggen. Gemeenten gaan in hun omgevingsplannen vastleggen welk aandeel nieuwe woningen van deze categorieën gebouwd moeten worden. In het Besluit bouwwerken leefomgeving worden twee overeenkomstige gebruiksfuncties geïntroduceerd zodat dit ook via de bouwregelgeving kan worden gehandhaafd.	Nihil
1 jan 2026	Kwaliteitsborging	Ingebruiknamebesluit Wkb	Bij sommige strijdigheden met bouwregels weegt herstel afdwingen niet op tegen het doel van de regel die wordt overtreden. In deze gevallen kan de gemeente – op verzoek van een bouwer – besluiten dat zonder verklaring van een kwaliteitsborger gereed gemeld (en daarmee gebruik) toch kan worden toegestaan.	Afname van kosten handhaving gemeenten

<sup>5</sup> Naast de in deze tabel opgenomen wijzigingen van de regelgeving lopende er op basis van politieke toezeggingen en moties nog diverse onderzoeken met betrekking tot bijvoorbeeld brandveiligheid, drinkwaterbesparing en aanpassing van bepalingmethoden. Als deze onderzoeken leiden tot aanpassing van de regels voor nieuwbouw van woningen dan zal dat te zijner tijd in dit overzicht worden opgenomen.



Wanneer?	Thema	Onderwerp	Toelichting	Effect kosten
1 jan 2026	Woningwet (grondslag technische regels in artikel 119)	Aanwijzing herziene Verordening Bouwproducten en Markttoezicht Verordening <sup>6</sup>	Implementatie Europese verordeningen. E.e.a. draagt bij aan een betere werking van de Europese interne markt van bouwproducten. Ook aan de digitalisering en verduurzaming van bouwproducten. Voor de beschikbaarheid en de prijzen van bouwproducten zal de invloed naar verwachting nihil zijn t.o.v. de verwachte kostenstijging als gevolg van inflatie en andere economische invloeden. De afdelingen 2.2 en Bijlage I van het Bbl worden hier op aangepast.	Nihil
1 jan 2026	Algemene regels Bbl	Verduidelijken regels voor verplaatsen van woningen	Woningen die bij de bouw aan de nieuwbouwregels voldoen hoeven bij verplaatsen niet meer aangepast te worden aan de op het moment verplaatsing geldende nieuwbouwregels.	Afname bouwkosten
29 mei 2026	Duurzaamheid	Implementatie EPBD Energielabels en bepalingmethode <sup>2</sup>	Beperkte aanpassing van de bepalingmethode <i>energieprestatie van gebouwen</i> (NTA 8800), zoals waarden van energieopslag in de berekening. Introductie van de nieuwe labelklasse A0 waarmee emissievrije woningen en woongebouwen kunnen worden aangeduid.	Nihil
29 mei 2026	Duurzaamheid	Implementatie EPBD Laadinfrastructuur en fietsparkeerplaatsen <sup>2</sup>	Voor nieuwe woongebouwen met meer dan drie autoparkeerplaatsen geldt: a. Minimaal de helft van de parkeerplaatsen moet bekabeld en de resterende parkeerplaatsen moeten voorzien van een loze leiding. b. Er moet ten minste één laadpunt worden geïnstalleerd. c. De aanleg van ten minste twee fietsparkeerplaatsen voor elke woonunit.	Toename bouwkosten
29 mei 2026	Duurzaamheid	Implementatie EPBD Technische bouwsystemen en zelfregulerende apparatuur <sup>2</sup>	Nieuwe woningen worden uitgerust met gebouwautomatiserings- en controlesystemen die het energiegebruik analyseren, de goede werking van installaties controleren en het energiegebruik kunnen aanpassen op grond van externe signalen	Toename bouwkosten
29 mei 2026	Duurzaamheid	Implementatie EPBD Zonne-energie in ontwerp gebouwen <sup>2</sup>	Nieuwe gebouwen moeten zodanig worden ontworpen dat zonne-energie maximaal benut kan worden.	Toename bouwkosten
1 juli 2026	Brandveiligheid	Brandklasse gevels	Voor woongebouwen met een vloer die boven de 50 meter ligt en waar personen verblijven gaat een zwaardere eis gelden aan de brandbaarheid van gevels (brandklasse A2, te berekenen via nog op te stellen Nationale Praktijkrichtlijn). Deze eis geldt ook voor gebouwen met een woonfunctie voor zorg met een vloer die boven de 30 meter ligt.	Toename bouwkosten
1 jan 2028/2030	Duurzaamheid	Implementatie EPBD Emissievrije gebouwen (ZEB) <sup>2</sup>	Nieuwe woningen en woongebouwen moeten voldoen aan de eisen van emissievrije gebouwen (overeenkomstig EPBD-artikel 11, o.a. emissievrij, laag energiegebruik, gebruik eigen energie-opwek). Dit geldt • vanaf 1 januari 2028 voor nieuwe gebouwen die eigendom zijn van overheidsinstanties; en • vanaf 1 januari 2030, alle nieuwe gebouwen.	Toename bouwkosten

<sup>6</sup> Verplichting op grond van EU-richtlijn/ Verordening

Wanneer?	Thema	Onderwerp	Toelichting	Effect kosten
1 jan 2028/2030	Duurzaamheid	Implementatie EPBD Co <sub>2</sub> -uitstoot (Global warming potential, GWP) <sup>2</sup>	Voor nieuwe woningen en woongebouwen moet de CO <sub>2</sub> -uitstoot gedurende de levenscyclus berekend worden (overeenkomstig EPBD-artikel 7.2, 7.3, 7.5 en bijlage III) en worden vermeld op het energieprestatiecertificaat van het gebouw. Dit geldt • vanaf 1 januari 2028, voor alle nieuwe gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 1000 m <sup>2</sup> ; • vanaf 1 januari 2030, voor alle nieuwe gebouwen.  Na 2030 worden de grenswaarden voor de CO <sub>2</sub> -uitstoot in de regelgeving vastgelegd. De datum waarop de grenswaarden gaan gelden wordt in 2027 bepaald.	Toename bouwkosten
1 jan 2029	Kwaliteitsborging	Uitbreiding gevolgklassen Wkb	In 2024 is de Wkb voor gevolgklasse 1 (eenvoudige bouwwerken zoals woningen en bedrijfshallen) in werking getreden. Daarbij is afgesproken dat de uitbreiding naar hogere gevolgklassen (zoals woongebouwen) zal op z'n vroegst 5 jaar na inwerkingtreding plaatsvinden.	Nihil
31 dec 2029	Duurzaamheid	Implementatie EPBD Zonne-energie verplichting woningen en woongebouwen <sup>2</sup>	Nieuwe woningen en woongebouwen moeten een zonne-energie-installatie hebben, voor zover dit technisch geschikt en economisch en functioneel haalbaar is. Dit geldt uiterlijk op 31 december 2029 voor: • alle nieuwe woongebouwen; en • alle nieuwe overdekte aanpalende parkeergelegenheden.  Deze beleidslijn, inclusief maatregelen komt te staan in het Nationaal plan voor de renovatie van gebouwen (NBRP art 3) en wordt mogelijk vastgesteld in regelgeving.	Toename bouwkosten
31 dec 2029	Duurzaamheid	Implementatie EPBD Energielabels en bepalingmethode <sup>2</sup>	De huidige labelindeling moet uiterlijk 31 december 2029 opnieuw zijn ingeschaald van At/m G. Deze inschaling moet plaatsvinden op basis van een nieuwe indicator en nieuwe bepalingmethode.	Nihil



## 15 Met innovatieve werkwijzen gaan we woningen sneller realiseren.

### Partners

VNG, AEDES, IVBN, NEPROM, Bouwend Nederland, Provincies, Gemeenten, Bouwcampus, TKI Bouw en Techniek, VvG, Vereniging van Planners, Ontwikkelaars, Woningcorporaties, Rijk en vele anderen.

### Afspraak

Met **innovatieve werkwijzen** gaan we woningen sneller realiseren. Gemiddeld duurt de realisatie van een woning in Nederland momenteel ongeveer 10 jaar. Door deze maatregelen kunnen we de doorlooptijd enkele jaren inkorten:

- We gaan zo veel mogelijk woningen realiseren via de methode van **parallel plannen**. Door in het planontwikkelingsproces fases gelijktijdig te doen in plaats van na elkaar, kan de ontwikkeltijd fors worden ingekort, van gemiddeld zes naar soms zelfs twee jaar. Parallel plannen en het hebben van een publiek private monitor (PPM) worden als standaardvoorwaarden opgenomen in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling, zoals WBI en gebiedsbudget. Het instrumentarium ter ondersteuning van parallel plannen wordt op regionaal niveau doorontwikkeld, zoals gerichte inzet van data, het automatiseren van plannings- en herdefiniëren van afspraken en risicoverdeling, doorontwikkeling van het instrumentarium en standaardisatie van documenten.
- We **bevorderen digitalisering en datagedreven werken in de bouw**, bijvoorbeeld bij vergunningverlening en gebiedsontwikkeling. Als alle partijen in een woningbouwproject dezelfde data gebruiken, zorgt dit voor efficiëntere processen, minder fouten en daardoor lagere kosten. Met het uitvoeren van de afspraken in het Bestuursakkoord Digitale Gebouwde Omgeving 2027 wordt een landelijke aanpak voor datagedreven werken uitgerold.
- Om vergunningverlening voor woningbouw te versnellen gaan we meer werken met **typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen**. Tot nu toe hebben zes bedrijven die modulaire – kant en klare-woningen bouwen een typegoedkeuring gekregen. Met deze goedkeuring hoeven de woningen niet meer in elk project te worden getoetst aan de wettelijke vereisten. De vergunningverlening verloopt sneller en gemeenten hebben minder capaciteit nodig. Zo kan nieuwbouw sneller en goedkoper worden gerealiseerd. Deze aanpak gaan we opschalen. Industriële bouwers en toeleveranciers gaan hun bouwsystemen laten goedkeuren via de Erkende Kwaliteitsverklaring (EKV). VNG, Aedes, NEPROM en Bouwend Nederland verbinden zich aan een intensief communicatietraject om hun achterban te informeren over de versnellingsmogelijkheden die typegoedkeuring biedt en het belang van deze aanpak voor de sector.
- Met **industriële bouwstromen** kunnen we 40% sneller woningen bouwen. Ook is het goedkoper en duurzamer. In bestaande bouwstromen wordt al industrieel gebouwd en conceptueel ontwikkeld. Dit gaan we opschalen en optimaliseren zodat er **continuïteit** en **voorspelbaarheid** ontstaat voor de bouwsector. Dit is belangrijk voor bijvoorbeeld bouwers met een eigen fabriek die ze optimaal willen benutten. We starten met het koppelen van bouwstromen aan de woondeals in de MRA en Limburg en zo mogelijk enkele andere regio's. De resultaten benutten we voor het opschalen van industrieel en conceptueel bouwen in andere woondealregio's. We streven ernaar dat de helft van de nieuwbouwwoningen in 2030 industrieel gebouwd en conceptueel ontwikkeld wordt.
- We zetten in op het realiseren van circulaire woningen waar het kan en betaalbaar is.

Deze initiatieven starten we in samenhang met het **programma Innovatie en opschaling woningbouw**.

## 15.1 Parallel plannen

### **Methode van parallel plannen wordt zoveel mogelijk landelijk opgeschaald**

We gaan zo veel mogelijk woningen realiseren via de methode van parallel plannen. Door in het planontwikkelingsproces fases gelijktijdig te doen in plaats van na elkaar, kan de ontwikkeltijd fors worden ingekort, van gemiddeld zes naar soms zelfs twee jaar. Het afgelopen jaar zijn er 7 pilots parallel plannen onder begeleiding van het Rijk gestart en afgerond<sup>7</sup>. De geleerde lessen zijn gedeeld met de sector. De pilots laten zien dat parallel plannen in de voorbereidende periode tot veel tijdswinst in het gehele bouwproject leidt: van soms zes naar twee jaar. Deze afspraak is niet gekoppeld aan juridische processen en procedures: op (decentraal) niveau kan deze methode direct worden toegepast. Nu de 7 pilots zijn afgerond en de belangrijke lessen zijn vastgelegd, is het moment gekomen dit waar mogelijk op te schalen. Hieronder worden hiervoor de mijlpalen in het komende half jaar beschreven.

### **Sturing en monitoring op versnelling**

Parallel plannen wordt als standaardvoorwaarde opgenomen in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling, zoals Gebiedsbudget en Woningbouwimpuls. Er vindt doorwerking plaats in lokale monitoring van aantallen gerealiseerde woningen met de Rijkssubsidies. Het instrumentarium ter ondersteuning van parallel plannen wordt op regionaal niveau doorontwikkeld, zoals gerichte inzet van data, het automatiseren van planningen en het herdefiniëren van afspraken en risicoverdeling, doorontwikkeling van het instrumentarium en standaardisatie van documenten. Hiertoewordt ondersteuning geboden door middel van kennisdeling.

### **Uitwerking in mijlpalen – eerste half jaar**

#### **1. Doorwerking in lokale monitoring van aantallen woningen en specifiek voor projecten ondersteund door subsidiegelden**

Projecten, die volgens de principes van PP werken, hebben een gestandaardiseerde planning die het lokaal bestuur voorziet van een dashboard met mijlpalen.

De basis is een gedragen integrale planning door alle betrokken partijen, zoals: gemeente, ontwikkelaar, corporatie, aannemers. Lokaal (planning per project – betrouwbaarheid op hoogste aggregatieniveau gaat omhoog) en op Rijksniveau (totaal van 100.000 # op voortgang – inzicht vanaf boven wordt verbeterd) geeft veel meer inzicht. Inzicht op project- en gebiedsniveau en de lokale sturing op mijlpalen biedt kansen om bij escalatie de versnellingstafel te betrekken. *Wie: Rijk, Provincies, landelijke en regionale versnellingstafels, gemeenten (ambtelijk en bestuurlijk), ontwikkelaars, corporaties en aannemers.*

#### **2. Het verwerken van de voorwaarden van parallel plannen in Rijkssubsidies die worden ingezet t.b.v. gebieds- en projectontwikkeling**

De woningbouwprojecten die een project specifieke bijdrage ontvangen (Wbi en gebiedsbudget) sluiten aan op lopende landelijke, initiatieven om bouwprocessen te versnellen, waaronder parallel plannen, open boekenprincipe, benutten regionale versnellingstafels en publiek-private woningbouwmonitoring.

#### **3. Kennisuitwisseling**

Het toepassen van de methode vraagt om kennis: hoe doe je dat? Het Expertteam Woningbouw en RVO kunnen in de kennisuitwisseling ook een rol spelen.

Dat betekent:

**a Structureel opleiden van projectmanagers en planners**

**b PP coaches inzetten**

**c Actuele en actieve kennisdeling tussen project- en procesmanagers die PP toepassen**

#### **Ad a.**

Met de VNG/VPNG/AEDES en NEPROM een opleiding vormgeven om multidisciplinair kennis over te dragen. Met daarin de nieuwste onderwerpen zoals: Parallel Plannen, parametrisch ontwerpen, industrieel bouwen. Dat is dan een post-HBO opleiding vergelijkbaar met de MCD en MRE, die zorgt dat de professional beter in staat is om de voorliggende woningbouwopgaven effectief in te realiseren.

#### **Ad b.**

Een PP coach helpt – op aanvraag – gemeenten om de methode gebruiken bij nieuwe projecten. Het delen van kennis in een coachende rol kan in de beginfase een steun zijn om de nieuwe manier van werken op te starten.

#### **Ad c.**

Actuele en actieve kennisdeling tussen project- en procesmanagers die PP toepassen, vergroot hun leercurve. De ervaring in de praktijk laat zien dat een andere manier van werken vergelijkbare vraagstukken oplevert. Het is waardevol om inzichten en oplossingen structureel en gericht te delen met collega's.

*Wie: VNG/VPNG/AEDES en NEPROM, Provincies, gemeenten (ambtelijk en bestuurlijk), ontwikkelaars, corporaties en aannemers.*

#### **4. Doorontwikkeling instrumenten bij Parallel Plannen**

- Gerichte en brede inzet van data versnelt het planproces. Door het toepassen van data kan de afweging van belangen in de Nota van Uitgangspunten, de communicatie met bewoners, de doorrekening van de haalbaarheid, het toetsen van de vergunning leiden tot versnelling en verbetering van het proces.
- Automatisering van planningen. Gezien de afwezigheid van planners is het noodzakelijk om de opzet van planningen te automatiseren.
- Herdefiniëring financiële afspraken en risicoverdeling. Door het proces te versnellen worden kosten naar voren gehaald. Parallel Plannen maakt het urgenter om andere afspraken te maken over kostenverdeling, kostenverhaal en risicoverdeling want het leidt, zoals de pilots bewijzen tot 50% minder ureninzet van mensen bij de gemeente en tot 30% bij de ontwikkelaar/woningcorporatie en tot 20% bij adviseurs

*Wie: Rijk, NEPROM, VNG, Bouwcampus, VvG, Vereniging van Planners.*

<sup>7</sup> Dordrecht, Sassenheim, Eindhoven, Utrecht, Alphen aan den Rijn, Den Bosch en Tilburg.

## 15.2 Innovatie

Het **Innovatie- en Opschalingsprogramma Woningbouw** is opgesteld door: Bestuurlijk aanjager innovatie, Rijk, Bouwcampus en TKI Bouw en Techniek

Het programma heeft de **steun** van VNG, Aedes, Interprovinciaal Overleg (IPO), Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Bouwend Nederland, NEPROM, Modulair Nederland, WoningBouwers NL, Bouwlab R&Do, College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa), Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB), Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, Branchevereniging Nederlandse Architecten (BNA), Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), DigoGo, Agenda Stad en vele anderen.

Bij het programma horen **zeven versnellers**: (a) Industriële bouwstromen, (b) Digitale vergunningverlening en type-/ systeemgoedkeuring, (c) Datagedreven gebiedsontwikkeling, (d) Netbewust Bouwen, (e) Opschalen Waterrijk wonen, (f) Citydeal toekomstgerichte gebiedsontwikkeling en (f) Samen Slim.

Op de Woontop worden voor onderstaande versnellers afspraken gemaakt met medeoverheden en met organisaties:

### (a) Industriële bouwstromen

Industriële bouwers krijgen zicht op continuïteit en voorspelbaarheid in de afname van industrieel gebouwde woningen. Gemeenten krijgen een positioneren als volwaardige partners door industriële bouwstromen te integreren in de gemeentelijke aanpak van de woningbouwopgave. Hiertoe versterken Rijk, provincies, gemeenten en corporaties de bouwstromenaanpak waarbij corporaties in regionaal verband industriële woningen afnemen gekoppeld aan woningbouw uit woondeals.

#### Specifiek zijn de volgende bestuurlijke afspraken gemaakt:

*Het Rijk, partijen bij de woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) en corporaties zien samen het nut van de Bouwstroom en hebben de intentie om in ieder geval de industriële bouwstroom te verbinden aan de woondeal afspraken. Samen met het Rijk werken wij deze intentie in de eerste helft van 2025 verder uit om te komen tot nadere afspraken. Kwaliteit van de nieuwbouw staat hierbij hoog in het vaandel. Het Rijk is bereid om hierbij ondersteuning te bieden onder andere door het inzetten van de expertise van de Bouwcampus. Partijen bij de woondeal MRA zijn bereid om zo mogelijk beschikbare flexpoolgelden in te zetten voor ondersteuning. Specifiek voor de NH-bouwstroom gaan Rijk-Regio en provincie in gesprek om een aantal gemeenten vooruitlopend op de rest van de MRA te verbinden aan de NH-bouwstroom.*

*Het Rijk, de provincie Limburg, de Limburgse gemeenten en corporaties zien samen het nut van de Bouwstroom Limburg en hebben de intentie om deze te verbinden aan de woondeal afspraken. Samen met het Rijk werken wij deze intentie in de eerste helft van 2025 verder uit om te komen tot nadere afspraken. Het Rijk is bereid om hierbij ondersteuning te bieden onder meer door het inzetten van de expertise van de Bouwcampus. De provincie is bereid om beschikbaar gestelde flexpoolgelden in te zetten voor ondersteuning.*

### (b) Digitale vergunningverlening en type-/ systeemgoedkeuring

De doorlooptijd van vergunningsaanvragen in de bouwsector kan significant verminderen, zonder in te boeten op ruimtelijke kwaliteit en veiligheid, door gebruik te maken van type- en Systeemgoedkeuring.



**Er zijn twee bestuurlijke afspraken gemaakt waarbij woningbouwprojecten met goedgekeurde systemen (typegoedkeuringen) en een ‘Industriële Fast Lane’ versneld een vergunning krijgen.**

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio zien samen het nut van Type- en Systeemgoedkeuring om de woningbouw te versnellen. Samen hebben wij de intentie om goedkeuring van industriële woningbouw producten (grondgebonden en gestapeld) met een Type- en Systeemgoedkeuring sneller door de vergunningsprocedure te leiden. Hiertoe wordt in het eerste half jaar van 2025 gewerkt aan de inrichting van een ‘Industriële Fast Lane’ met ondersteuning onder meer vanuit het Rijk, de VNG en de Bouwcampus. Doel is te bereiken dat de toepassing van typegoedkeuring bij een omgevingsvergunning in de woondeal van de Groene Metropoolregio breed is geaccepteerd en te zorgen voor een aanzienlijke verkorting van de doorlooptijd. Inzet is dat ook het voorbereidingstraject door vergaande digitalisering en type/systeem goedkeuring wordt versneld. De versnellingskansen worden met de betrokken gemeentes concreet in beeld gebracht.

Het Rijk en de gemeente Rotterdam zien samen het nut van versnellen van de woningbouw. Rotterdam maakte eerder al een versimpelde procedure voor de versnelling op bouwprojecten, welke is vastgelegd in het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling Rotterdam. In dit model is ruimte voor locatie gebonden- en ruimtelijke kwaliteitseisen, die al tot versnelling van Rotterdamse bouwprojecten heeft geleid.

Samen hebben wij de intentie om goedkeuring van industriële woningbouw producten (grondgebonden en gestapeld) ook vanuit die opgave sneller door de vergunningsprocedure te leiden. Hiertoe wordt in het eerste half jaar van 2025 gewerkt aan de inrichting van bijvoorbeeld een ‘Industriële Fast Lane’ met financiële ondersteuning en inzet van kennis onder meer vanuit het Rijk, de VNG en de Bouwcampus. Doel is te bereiken dat de toepassing van industriële woningbouwproducten bij een omgevingsvergunning in de gemeente Rotterdam gaat zorgen voor een aanzienlijke verkorting van de doorlooptijd. Verwachting is dat versnelling wordt bereikt in het voorbereidingstraject. De versnellingskansen worden met de gemeente Rotterdam concreet in beeld gebracht.

**(c) Datagedreven gebiedsontwikkeling**

Een gestandaardiseerde data-gedreven aanpak maakt de besluitvorming bij gebiedsontwikkelingsprojecten efficiënter, transparanter en duurzamer. De gestandaardiseerde data-gedreven aanpak sluit aan en maakt gebruik van type-, - en systeem goedkeuring zodat het planproces van bouwfabrieken gevoed wordt en de capaciteitsplanningen optimaal kan aansluiten bij de planontwikkeling. De Versneller is gekoppeld aan het Bestuursakkoord digitalisering, beleidsmaatregel 9 en 13.

Met een aantal gemeenten wordt een start gemaakt met datagedreven gebiedsontwikkeling waaronder de gemeenten Veldhoven en Hilversum. In het eerste kwartaal van 2025 wordt een tweedaagse sessie georganiseerd rondom data gedreven gebiedsontwikkeling. Tijdens deze sessie onderzoeken we gezamenlijk hoe data-gedreven gebiedsontwikkeling kan worden ingezet om locatiekeuzes te optimaliseren, knelpunten (zoals netcongestie) vroegtijdig te signaleren en besluitvorming te versnellen. Als de resultaten van de tweedaagse positief zijn, hebben de gemeenten de intentie om deze werkwijze te implementeren in hun lopende en toekomstige gebiedsontwikkelingsprojecten. Hierbij wordt tevens gewerkt aan het selecteren en integreren van de juiste digitale tools om deze aanpak structureel onderdeel te maken van hun planningsprocessen.

**(d) Opschalen Waterrijk wonen**

Samen met het CRa wordt ontwerp onderzoek uitgevoerd op drie woningbouwlocaties waar aanvullende inspanning vereist is om klimaatadaptief te bouwen in (oranje gebieden). Dit leidt tot ontwerpverbeeldingen en concreet toepasbare ontwerp oplossingen en handelingsperspectieven, zowel voor beleidsmakers als voor bouwers.

Middels een analyse van het bodem- en watersysteem worden kantelpunten voor verschillende locaties in beeld gebracht. Deze vormen de basis voor ontwerp onderzoek naar innovatieve adaptieve woonvormen (toekomstperspectieven) en een ontwikkelstrategie met inrichtings- en uitvoeringsprincipes voor woonbuurten gericht op klimaatadaptatie. Zowel het ruimtelijke als institutionele ontwerp (financiering, eigendomsvormen, grondbeleid, exploitatie, beheer) komt hier aan bod.

Middels ateliers worden ontwerp bureaus gekoppeld aan gemeenten met kwetsbare uitleglocaties. Ook beleidsmedewerkers van VRO, I&W, Unie van Waterschappen, ecologen, Deltares en industriële bouwers worden betrokken.

**(e) Netbewust bouwen**

TKI Urban Energy zet op korte termijn in op een ‘Community of Practice’ rondom netbewuste nieuwbouw. In deze CoP nemen gemeenten, provincies en projectontwikkelaars/vastgoedeigenaren deel. De CoP zet in op het beter delen van kennis en handvatten over oplossingen die nu al voor handen zijn, als ook het bieden van een leeromgeving om samen te werken aan concrete oplossingen. Ook biedt de CoP de mogelijkheid om vraag gestuurd de innovatiebehoeften op te halen vanuit de uitvoeringspraktijk. Door het algemeen bestuur van TKI Urban Energy is reeds steun uitgesproken voor deze insteek.

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 spreken we met een relevant aantal bedrijven uit de doelgroep af dat het CoP zo snel mogelijk wordt gestart zodat na een korte kwartiermakersfase de CoP in Q1 daadwerkelijk van start gaat.

**(f) Citydeal toekomstgerichte gebiedsontwikkeling**

Woningen moeten betaalbaar en duurzaam zijn zodat onze steden gezond groeien. Bovendien gaan we in Nederland een stuk sneller bouwen de komende jaren. Daarom gaan Rijk en medeoverheden gezamenlijk optrekken om duidelijkheid te bieden aan de bouwsector met de City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling. Deze City Deal is een vervolg op de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen en organiseert directe actie om bouwmethodes en gebiedsontwikkeling te verduurzamen en de bouwproductie te versnellen. Elke gemeenten die instapt in de City Deal brengt een gebiedsontwikkeling met ambitie in, goed voor 100.000 woningen totaal. Tijdens de Dag van de Stad hebben 14 bestuurders van de G4 en G40 en diverse koplopers van private partijen reeds afgesproken gezamenlijk op te trekken in de City Deal. Begin 2025 zal dit officieel worden bekrachtigd.

**(g) Samen Slim**

Op de Woontop van 11 december worden afspraken gemaakt om de “aanpak SamenSlim” tussen gemeenten, Rijksoverheid en maatschappelijke partners versneld te starten.

De ‘aanpak SamenSlim’ stimuleert brede welvaart in Nederland door innovatie in opdrachtgeverschap en (alternatieve) bekostiging van de gebiedsontwikkeling te versnellen. Dit gebeurt via verschillende pilots, onderzoek en actiegerichte planontwikkeling met vernieuwende crossovers binnen grootschalige gebiedsontwikkeling. Daarmee draagt de woningbouw bij aan - en versnelt het - verschillende maatschappelijke opgaven als gezondheid, duurzaamheid, werken, klimaatadaptatie en energietransitie in steden en regio’s. Zo leren we de brede opgaven die afkomen op de (lokale) gebiedsontwikkeling via andere wegen te bewerkstelligen met brede coalities van netbeheerders tot zorgpartijen.



## 16 De betrokken partijen werken een aanpak uit voor schaalvergroting en versnelling in de realisatie van circa 288.000 woningen geschikt voor ouderen tot en met 2030 in alle prijssegmenten in zowel koop als huur. De opgave wordt vastgelegd in de Woondeals van 2025.

### Partners

IPO, VNG, Aedes, Vereniging Eigen Huis, WoningBouwersNL, IVBN, NEPROM, Bouwend Nederland, NVM, Platform SOI, Rijksoverheid (VRO en VWS), NCB.

Met steun van:

Actiz, Zorgverzekeraars Nederland, Seniorencoalitie, Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen

### Aanleiding/doel

Nederland bereidt zich voor op een dubbele vergrijzing. In 2040 is het aantal mensen met een zorgvraag verdubbeld ten opzichte van 2020, terwijl het aantal zorgprofessionals ongeveer hetzelfde zal zijn. Het is daarom nodig dat we meer omkijken naar elkaar en meer zelf en samen gaan zorgen. Dat begint bij de manier waarop we samenleven en samenwonen. Het bouwen van voldoende zorgzame wooncomplexen voor ouderen is daarom een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave.

Alle regio's hebben woondealafspraken over de bouwopgave voor ouderen vastgesteld<sup>8</sup>. Hiermee is voor elke gemeente duidelijk hoe groot de opgave is voor woningen geschikt voor ouderen tot en met 2030. De opgave betreft woningen in alle marktsegmenten. De regionale afspraken over ouderenhuisvesting vormen een verrijking van de woondeals. Via de actualisatie naar de 981.000 woningen worden deze afspraken aan de woondeals toegevoegd. De inhoud en randvoorwaarden omtrent de afspraken blijven onveranderd. Bij elkaar opgeteld komt de vastgestelde opgave uit op ca. 288.000 woningen geschikt voor ouderen. De woningen voor ouderen moeten een stevigere plek moeten krijgen in de planvorming, realisatie en benutting van bestaande voorraad dan nu het geval is.

### Afspraak

- Voor de zomer 2025 hebben betrokken partijen uitgewerkt hoe de ca. 288.000 ouderenwoningen in de woningbouwprogrammering worden verwerkt. Op basis van de opgavebepaling brengen gemeenten de bestaande en benodigde aanvullende planvorming voor de woningtypen voor ouderen en prijssegmenten in beeld, zodat marktpartijen, corporaties (middels de lokale prestatieafspraken) samen met zorgaanbieders hier met hun planvorming op aan kunnen sluiten.

*Bijdrage partijen tot de zomer 2025:*

- Rijk, VNG, provincies en woningbouwcoalitie werken een regionale aanpak uit om tot volledige plancapaciteit te komen, uitgaande van realisatie in 2030. Bij deze aanpak wordt monitoring, prijssegmentatie en inzet van bestaande voorraad meegenomen.
- Corporaties en gemeenten maken prestatieafspraken op basis van de lokale opgavebepaling voor ouderenhuisvesting en de manier van toewijzen en betrekken hier zorgaanbieders bij.
- Gemeenten nodigen nadrukkelijk ook ontwikkelaars en beleggers uit om samen met zorgaanbieders en zorgkantoren invulling te geven aan de opgave in de middenhuur en de vrije sector.
- Rijk, provincies en woningbouwcoalitie monitoren de realisatie van de bouwopgave en formuleren waar nodig interventies, indien de realisatie of verhuisbewegingen onvoldoende op gang komen.
- VWS brengt in beeld wat de behoefte is aan verzorgingshuizen (een gezamenlijk huis met toezicht in de nacht) en werkt uit tot welke verdeling in de totale bouwopgave dit leidt.

<sup>8</sup> In enkele regio's zal bestuurlijke vaststelling van de bouwopgave nog volgen.

- Voor de zomer 2025 worden met betrokken partijen afspraken gemaakt over het uitbreiden van de conceptuele en industriële bouwstroom met woningtypen voor ouderen, en wordt systeemgoedkeuring van de bouw onderzocht. Conceptuele en industriële bouw biedt de mogelijkheid om versneld meer woningen voor ouderen toe te voegen, onder andere door woningen en woonconcepten versneld door planprocedures te helpen door type- en systeemgoedkeuringen. De typegoedkeuring heeft betrekking op de eisen voor de woning, en de systeemgoedkeuring op de eisen voor een woongebouw. Aanvullend op de bestaande sociale bouwstroom, wordt een bouwstroom opgezet voor de woningtypen voor ouderen in diverse prijklassen.

*Bijdrage partijen tot de zomer 2025:*

- Het Netwerk Conceptueel Bouwen ontwikkelt Product-Markt-Combinaties voor de woningtypes voor ouderen. Deze PMCs krijgen een typegoedkeuring.
  - Met Aedes, Actiz en de Woningbouwcoalitie worden afspraken gemaakt over het opzetten van een industriële bouwstroom in diverse prijklassen (bijv. ook koop).
  - Ontwikkelaars verwerken deze eisen in woonconcepten voor ouderen, bijv. via de 'So you think you can build challenge' die voor de zomer 2025 van start gaat.
  - Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zet een proces op om tot systeemgoedkeuring van woonconcepten voor ouderen te komen.
  - Ontwikkelaars en de seniorencoalitie betrekken ouderen in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling.
- Partijen committeren zich aan nationale bouweisen voor woningen en gebouwen voor ouderen met aandacht voor de leefomgeving, en verwerken dit in beleid en woonconcepten. De duidelijkheid die hierdoor ontstaat neemt drempels weg om de woningtypen voor ouderen te ontwikkelen en versnelt de bouwstroom voor de woningtypen voor ouderen.

*Bijdrage partijen tot de zomer 2025:*

- Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening legt eisen voor de woningtypes voor ouderen vast in bouwregelgeving en stelt deze eisen als randvoorwaardelijk voor de gemeentelijke bouwprogrammering. De aangepaste bouwregelgeving (Bbl) gaat na de Woontop in consultatie.
  - Overheden, corporaties en zorgaanbieders nemen deze eisen als uitgangspunt bij beleidsvorming, planontwikkeling en procedures. Ontwikkelaars verwerken deze eisen in woonconcepten voor ouderen.
  - Partijen zijn verantwoordelijk voor de realisatie van een aantrekkelijke leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen rondom woningen voor ouderen.
  - VWS stelt begin 2025 middelen beschikbaar om een wijkscan uit te voeren om te komen tot een aantrekkelijke leefomgeving.
- Voor de zomer 2025 wordt samen met investeerders uitgewerkt hoe de benodigde investeringen in de bouw van woningtypen voor ouderen kunnen worden gerealiseerd. Partijen spannen zich in om te blijven werken aan een concurrerend financieel speelveld voor woningtypen geschikt voor ouderen en het aantrekken van investeringen voor geclusterde en zorggeschikte woningen, met nadruk op woningen in de betaalbare prijssegmenten.

*Bijdrage partijen tot de zomer 2025:*

- Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het platform SOI brengen de voorwaarden in beeld om tot aanvullende investeringen voor de geclusterde en zorggeschikte woningen te komen.
- Platform SOI deelt best practices van investeringen in woningen geschikt voor ouderen met andere investeerders.
- VRO, VWS, Aedes en Actiz onderzoeken nieuw financieel instrumentarium voor het bouwen van geclusterde en zorggeschikte woningen vanaf 2026, rekening houdend met de nieuwe realisatiestimulans en de bestaande regelingen (SOO en SZGW).

## 17 Studentenhuisvesting

### Partners

Vastgoed Belang, IVBN, Class foundation, Rotterdam, Amsterdam, Delft, Den Haag, Utrecht, Eindhoven, Netwerk Kennissteden Nederland, Kences, Rijk.

### Schets situatie

- De grote inzet van alle partijen heeft geleid tot 30.000 – 35.000 studentenwoningen in de planvorming tot 2030.
- Er zijn momenteel nog 25.000 extra woningen nodig in planvorming ten einde het target van 60.000 te halen in 2030.
- Corporaties geven aan voldoende financiering en plannen/concepten te hebben om te investeren in studentenhuisvesting. Bovendien zijn er nieuwe kansen:
  - Het nieuwe WWSO biedt meer mogelijkheden om onzelfstandige studentenhuisvesting te realiseren
  - Collegiale ondersteuning van corporaties onderling kan helpen om financieringsissues het hoofd te bieden (solidariteit tussen regio's of in een aantal gevallen landelijke collegiale ondersteuning). Hierbij is randvoorwaardelijk dat corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben (gezonde financiële positie)
- Marktpartijen geven aan voldoende financiering en plannen/concepten te hebben om te investeren in studentenhuisvesting, maar door recente wijzigingen in fiscale en andere regelgeving vindt het geld nog niet zijn weg naar de Nederlandse markt;
- Daarenboven lijkt het nog onvoldoende te lukken om alle partijen: corporaties, marktpartijen en gemeenten gelijklijk met elkaar te laten overleggen over de volgende shift te plannen nieuwbouw.
- Er leven zorgen over het behoud van en de voorziene afname van het aantal onzelfstandige eenheden studentenhuisvesting.
- Vandaar onderstaande inzet voor de Woontop op 11 december

### Studentenhuisvesters

- Kwantiteit: wij, corporaties en marktpartijen, streven ernaar versneld 25.000 kamers te realiseren om het target van 60.000 kamers in 2030 te behalen. Hiervoor zoeken we (in samenwerking met de gemeente) naar locaties.
- Kwaliteit: inzet op onzelfstandige wooneenheden in het totaalaanbod conform de afspraken in het LAS.
- Betaalbaarheid: Wij streven naar voldoende betaalbaar aanbod, conform de eerdere uitspraken hierover in het LAS2022-2030 (LAS, p. 19).

### Gemeenten

- Zoeken in samenwerking met zowel corporaties als marktpartijen naar locaties t.b.v. studentenhuisvesting.
- Hebben aandacht voor de inzet van campusgronden voor studentenhuisvesting.
- Treden (al dan niet samen met lokale partners) in overleg met regiogemeenten indien de eigen stad geen ruimte meer ziet voor studentenhuisvesting.

In 2025 zullen de gesprekken rondom deze thema's vervolgd worden binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting om zo de realisatie van studentenhuisvesting te versnellen. Gedurende de ronde van overleg en sondering van bovengenoemde uitspraken zijn verschillende thema's genoemd waarover geen overeenstemming is tussen de partijen, maar die wel van belang zijn om verder te komen. Hieronder worden ze in willekeurige volgorde opgenomen. Het advies is om deze punten te gebruiken als input voor een LPS-gespreksagenda voor de komende maanden.



**Gesprekspunten:**

- Gesprek voeren in het proces naar de oplegger voor het LAS in 2025 over een minimaal streefpercentage onzelfstandige woonruimte van het totaal aantal toevoegingen in de voorraad
- Betaalbaarheidsrichtlijnen nader specificeren. In het LAS was afgesproken dit n.a.v. NIBUD-onderzoek te doen. Kences stelt nu voor de volgende betaalbaarheidsrichtlijn aan te houden:
  - Max. 10 procent van de studio's heeft een huur tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens;
  - 90 procent van de huren heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens;
  - Als nieuwbouweenheden verhuurd worden aan studenten jongere dan 23 (vanaf 1-1-2026 21 jaar), dan is de huurprijs van deze eenheid maximaal gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens i.v.m. huurtoeslag. Na 1-1-2026 kunnen de huren worden opgetrokken naar eerste aftoppingsgrens.
- Kences heeft ook opgemerkt dat een bouwimpuls ten goede moet komen aan onzelfstandige eenheden. De evt. RHA-Studentenhuisvesting zal, net als de vorige ronde RHA-studentenhuisvesting, met voorrang verleend worden aan onzelfstandige eenheden.
- Marktpartijen willen in gesprek over de investeringscondities. Genoemd zijn de Box-3 maatregel en de Earning Stripping maatregel.
- Marktpartijen willen meer concepten in het gesprek over welzijn van studenten besproken hebben, naast onzelfstandig en STING. Rijksmiddelen worden in eerste plaats ter beschikking gesteld aan onzelfstandige eenheden. Met het LPS wordt het gesprek gevoerd over alternatieve woonconcepten die eveneens bijdragen aan het studentenwelzijn.



## 18 Meedoekracht

De Woontopafspraken vragen veel van de uitvoering. Om de **uitvoerbaarheid** zo goed mogelijk te garanderen ondanks de nu al hoge arbeidstekorten bij de decentrale overheden, organiseren het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, IPO en VNG voldoende **'meedoekracht'** in de woningbouwregio's.

### Partners

IPO, VNG, Rijk.

### Aanleiding/doel

De afspraken op deze Woontop geformuleerd vragen veel van de uitvoering. Om de uitvoerbaarheid zo goed mogelijk te garanderen ondanks de nu al hoge arbeidstekorten bij de decentrale overheden, organiseren Rijk, IPO en VNG voldoende 'meedoekracht' in de woningbouwregio's. Dat resulteert binnen een periode van vijf jaar in slagvaardige overheidsorganisaties die weer zelfstandig zonder bijzondere steunmaatregelen hun taken kunnen uitvoeren.

### Afspraak

#### Capaciteitstekorten

De versnelling van de woningbouw is een opgave waaraan op meerdere manieren tegelijk moet worden gewerkt. Zo vinden diverse versnellingen plaats op proces (zoals parallel plannen), product (zoals industrieel bouwen), regelgeving (STOER), schaal (regionalisering), versterking expertise (zoals met diverse teams van RVO), doorbreken van hiccups (zoals met versnellingstafels en een aanjaagteam van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), bieden van financiële prikkels (zoals de efficiencywinst door innovaties eerlijk verdelen), enz. Deze versnellingen zijn goed en noodzakelijk.

Echter, grote capaciteitstekorten bij gemeenten staan de toepassing van een aantal oplossingen in de weg. Gemeenten moeten in alle complexiteit tot goede afwegingen en uitvoering van gemeentelijke taken komen. Ze hebben daarbij te weinig capaciteit (Fte's), het is lastig om door de bomen het bos te zien, regels zijn nog niet goed uitgelijnd en regels werken nog niet goed. Er is een handelingsperspectief nodig: met meer capaciteit, kennis en ervaringen zouden gemeenten beter toegerust zijn om de bovengenoemde versnellingen daadwerkelijk toe te passen. Met een gerichte uitbreiding van capaciteit wordt de krapte verminderd, maar de krapte zal de komende jaren nog voortduren. Meer capaciteit kan er echter wel voor zorgen dat we binnen vijf jaar de stap maken van incidentele en lokale/regionale pilots gericht op versnelling van de woningbouw, naar common practice in het hele land.

#### Wat loopt er al?

Het plan 'Uitvoeringskracht Woningbouw' zoals op 21-12-2023 is vastgesteld in het BO tussen Rijk, IPO en VNG behelst een aantal acties op de korte en lange termijn om de ambtelijke capaciteit rondom de woningbouwopgave te versterken. Tot dusverre ligt de nadruk op de subsidieregeling Uitvoeringskracht Bouwen en Wonen. De voorliggende afspraak over meedoekracht bij gemeenten is een concretisering van dit plan op Actielijn 2: 'Samenwerking en organisatie-inrichting optimaliseren', en daarbinnen actie b: 'Het bevorderen en organiseren van regionale pools waarin (specialistische) capaciteit gedeeld kan worden'. Komende tijd wordt nader bekeken welke andere onderdelen van het plan wanneer en hoe tot uitvoering worden gebracht en wat daarvoor aanvullend nodig is.

Een aantal provincies heeft de afgelopen jaren de Flexpoolregeling benut om deskundigen, onderzoekers en trainees beschikbaar te stellen voor de woningbouw binnen gemeenten. Daarbij was en is het uitgangspunt om vanuit gelijkwaardigheid te helpen. De ondersteuning vanuit provincies heeft tot versnelling en meer regionale samenwerking geleid. De Flexpoolregeling loopt echter af na 2024. Het is de verwachting dat meerdere provincies op enige wijze de ondersteuning aan gemeenten continueren. Immers, alle provincies erkennen dat er structureel meer gebouwd moet worden en zien hierin een rol voor henzelf.

### Meedoekracht

Naast de acties in het plan 'Uitvoeringskracht Woningbouw' is er méér nodig om de gemeentelijke capaciteit rondom woningbouw overal te versterken. Concreet hebben gemeenten op korte termijn meer 'handjes' nodig: 'meedoekracht'. Geen adviseurs die slechts adviseren en meedenken, maar deskundige doeners. Geen generalisten, maar projectleiders die aansluiten bij de lokale situatie, planologen, experts woningbouw, planeconomen, verkeerskundigen, enz. Geen mensen die adviezen geven van buitenaf waarbij die adviezen vanwege gebrek aan menskracht en expertise bij gemeenten niet opgevolgd kunnen worden, maar mensen die van binnenuit binnen en namens de gemeenten in de regio opereren.

De 'handjes' worden bij voorkeur op lokale en regionale schaal ingezet. Woondeal-/woningbouwregio heeft de voorkeur, want wij zien vooral een grote rol voor een regionale aanpak van de woningbouw. Bovendien betekent 1 deskundige toevoegen per gemeente dat in totaal 342 deskundigen worden ingezet en dat lijkt ons niet reëel. Ook al omdat die mensen er gewoonweg niet zijn. Wij denken aan zo'n 30 deskundige doeners.

#### Hoe ziet het er dan uit?

De beschikbare expertise moet slim verdeeld en ingezet worden. Dit betekent:

- We hanteren een bottom-up benadering. Deskundige doeners zijn vooral effectief als zij meedoen in de uitvoering van hetgeen op lokaal en regionaal niveau is afgesproken in regionaal afgestemde lokale volkshuisvestelijke programma's, in woondeals en in prestatieafspraken.
- In de manier waarop de doeners dit uitvoeren, maken zij optimaal gebruik van innovaties en programma's die elders zijn bedacht en ontwikkeld.
- De doeners zijn ingebed bij gemeenten. Ze zijn nadrukkelijk géén verlengstuk van rijk, provincie of marktpartijen. De gemeenten waarvoor ze werken krijgen een gezagsrelatie met hen.
- De doeners werken voor en namens alle gemeenten in de woningbouwregio. Bij eventuele belangentegenstellingen tussen gemeenten wordt regionale besluitvorming georganiseerd, de doeners zijn hierbij onpartijdig.
- De inzet (in uren) en expertise van de doeners zal per regio verschillen, afhankelijk van de vraag op welk terrein de grootste knelpunten liggen en wat de toegevoegde waarde van de doeners kan zijn.
- De doeners kunnen in andere regio's worden ingezet als daar vraag is naar hun expertise. Zo kan in de ene regio een planeconoom werkzaam zijn en in de andere regio een planoloog, en wanneer dat nodig is kan expertise makkelijk worden 'uitgeleend' over en weer.
- Het voorgaande vereist dat de doeners onderdeel uitmaken van een landelijk team, en dat de organisatie ervan zodanig is ingericht dat de doeners over 'state-of-the-art' kennis beschikken en dat er prikkels zijn om over de grenzen van de regio en eigen expertise heen te werken.
- De inzet van de doeners past binnen de interbestuurlijk gelijkwaardige samenwerking aan de woningbouw, die het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening coördineert.
- De doeners werken aanvullend op en onderhouden daartoe korte lijnen met de provincie(s), de experts die door de provincies worden ingezet, de expertteams van het RVO, de 'aanjagers' van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de deelnemers aan de versnellingstafel(s), corporaties en marktpartijen. Er wordt in het verlengde van elkaar gewerkt: de doeners voeren gemeentelijke taken uit, de experts van provincie, RVO en VRO ondersteunen met kennis, advies en soms praktische hulp, op de versnellingstafel worden doorbraken afgesproken en de 'aanjagers' van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening kunnen indien nodig interveniëren.
- Wanneer vanuit bijvoorbeeld toezicht door provincies of rijk of vanuit doorbraaktafels wordt geïntervenieerd, is het van belang dat de doeners niet in een loyaliteitsconflict komen maar namens de gemeenten in de regio blijven handelen.
- Er is geen sprake van dubbelingen met bv versnellingstafels, expertiseteam Woningbouw, adviseurs vanuit provinciale flexpools, enzovoorts. De rollen, taken en verantwoordelijkheden zijn namelijk duidelijk te scheiden.

- De doeners worden gedetacheerd vanuit (grotere) gemeenten en provincies, en ze kunnen worden ingehuurd vanuit adviesbureaus en als zzp'er.
- In sommige regio's worden pools opgezet van medewerkers uit verschillende gemeenten. En in sommige gemeenten wordt een aanpak ontwikkeld voor de kleine kernen.

#### Best practices

- Een inspirerend voorbeeld is het samenwerkingsverband dat wordt ingericht voor versnelling van de woningbouw in de Uitvoeringsaanpak Kleine Kernen in Fryslân:
- De essentie van deze aanpak is dat door slim samenwerken en het standaardiseren van producten en processen voor kleinschalige woningbouwplannen de Friese gemeenten sneller kunnen starten met de realisatie van woningen in hun kleine kernen. Gemeenten worden ontzorgd doordat kennis wordt gebundeld in één servicebureau waar alle gemeenten gebruik van mogen en kunnen maken. Hierdoor wordt de versnelling van de bouw ca. 3000 woningen mogelijk gemaakt. Deze aantallen maken al onderdeel uit van de Woondeals maar er is tot nu toe onvoldoende capaciteit om dit deel van de afspraken uit te voeren. Vanuit het idee 'bundelen van krachten' levert ook de rijksoverheid expertise én spant de rijksoverheid zich in om middelen beschikbaar te stellen o.a. voor capaciteit en de ontwikkeling van financiële instrumenten. De Realisatiestimulans is een voorbeeld van zo'n nieuw instrument dat voor dit doel kan worden ingezet. Ook Bouwend Nederland en het Netwerk Conceptueel Bouwen leveren kennis en expertise. Dit voorbeeld kan andere provincies inspireren.
- Samenwerkingsverbanden tussen corporaties, gemeenten en ontwikkelaars die er samen voor gaan om gebiedsontwikkeling tot een succes te maken zijn nog geen gemeengoed. Om dit actief te stimuleren hebben NEPROM en Aedes samen met ontwikkelaars en woningcorporaties leidende principes voor samenwerking ontwikkeld om haar achterbannen bij te staan op de weg naar slimmer, beter en professioneler handelen. De Leidende principes voor samenwerking vormen een kader, gedeelde waarden, om de samenwerking tussen woningcorporaties en ontwikkelaars te verbeteren, met het uiteindelijke doel de woningbouwproductie te versnellen.

#### Organisatie

Het is nog de vraag wat de meest geschikte organisatorische ophanging van dit team zou kunnen zijn. Opties zijn VNG-Realisatie, VNG, IPO, RVO, een interbestuurlijke programmastructuur à la Een thuis voor iedereen of een onafhankelijke entiteit: een onafhankelijk bureau à la het Nationaal Programma Regionale Energie Strategie. Het is daarbij ook mogelijk om een groeimodel te hanteren zoals: starten met het inrichten van een 'ingebbedde' programmastructuur van kernpartners binnen een samenwerkingsverband van landelijke partijen die hun eigenstandigheid behouden, en eventueel op termijn een andere ophanging kiezen.

Een besluit hierover wordt genomen in het eerstvolgende BO tussen Rijk, IPO en VNG na de Woontop.

Om het werk goed uit te kunnen voeren is constructieve samenwerking met corporaties en marktpartijen noodzakelijk. Op landelijk maar vooral op regionaal niveau zal nader worden bekeken hoe de samenwerking met het team vorm kan krijgen, zodat de (innovatieve) kracht van alle betrokken partijen optimaal wordt benut. Het streven is om hierover bij een volgende Woontop op landelijk niveau afspraken te maken.

Begin 2025 werken we de financiële ondersteuning uit.



## 19 Het rijk ondersteunt de realisatie van nieuwe woningen met de inzet van circa 20 mld. euro, waarvan 7,5 mld euro door dit kabinet.

### Partner

Rijk

### Contouren financiële instrumenten

#### Aanleiding

In het Hoofdlijnenakkoord<sup>9</sup> hebben de coalitiepartijen het onderwerp wonen en volkshuisvesting een belangrijke rol gegeven. In het regeerprogramma (2024) heeft het kabinet het terugdringen van het woningtekort als topprioriteit benoemd en ter uitwerking van het Hoofdlijnenakkoord een maatregelenpakket aangekondigd om verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken. Een belangrijk onderdeel van het maatregelenpakket zijn afspraken over woningbouwontwikkelingen die verder worden vorm gegeven in de Wet versterking regie volkshuisvesting, de Woondeals en de Nationale prestatieafspraken. Ze vormen een stevige basis om samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties te werken aan de gezamenlijke opgave om de woningbouwproductie langjarig hoog te houden, zodat het tekort wordt aangepakt.

De urgentie van de woningbouwopgave wordt breed gedeeld. Het maatregelenpakket van het kabinet bestaat niet alleen uit bestuurlijke afspraken en (aanpassen van) het wetsvoorstel voor het verstevigen van de regie op de volkshuisvesting. Het kabinet zet ook in op het versnellen van woningbouwprojecten door capaciteit te vergroten, het toepassen van parallel plannen en op het programma STOER<sup>10</sup>. Het voorkomen van onnodige belemmeringen is een belangrijke inzet om woningbouwproductie te versnellen.

#### Financiële haalbaarheid onder druk

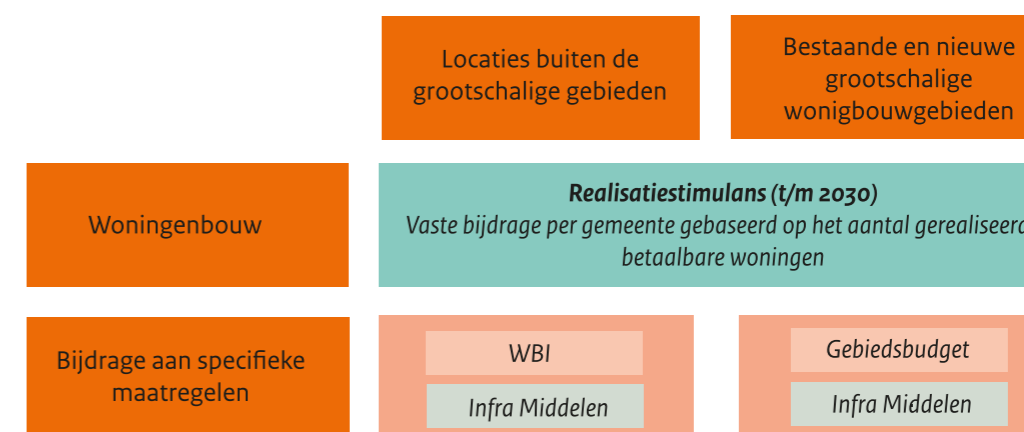
De genoemde maatregelen alleen zijn niet toereikend om starters en gezinnen snel aan een betaalbare woning te helpen. De financiële uitdagingen om voldoende woningen te bouwen zijn groot. Dat geldt voor alle partijen op de woningmarkt, van gemeente tot ontwikkelaar, en van woningcorporatie tot bouwer, als ook voor het Rijk. Grond is schaars en de kosten van gebiedsontwikkeling zijn vaak hoog.<sup>11</sup> Externe factoren hebben bouwontwikkelingen de recente periode fors duurder gemaakt. Hoewel ook de opbrengsten zijn gestegen, is dat niet in dezelfde mate gebeurd als de kostenstijging. In de gevallen waarin een gemeente het financiële kader niet sluitend krijgt, dreigt uit- of afstel van het woningbouwproject. Met een bijdrage van het Rijk aan gemeenten wordt het dreigende uit of afstel voorkomen.

Bovendien is betaalbaar wonen voor een steeds grotere groep onhaalbaar, door de hogere verkoopprijzen van woningen betaalbaar wonen voor een steeds grotere groep onmogelijk. De bovengenoemde maatregelen die de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op basis van het regeerprogramma uitwerkt, leveren een belangrijke bijdrage aan de activiteiten van gemeenten die gericht zijn op het versnellen en realiseren van betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen. Daarnaast zijn er ook financiële investeringen nodig vanuit het Rijk om het tekort in te lopen.

Woningbouwrealisatie gaat gepaard met de nodige investeringen. Investerings die noodzakelijk zijn om woningbouw te realiseren worden door bovengenoemde partijen gedragen. Maar het realiseren van twee-derde betaalbaar kan op sommige locaties ertoe leiden dat, ondanks inzet van alle partijen, plannen nog een tekort kennen. Veelal mede als gevolg van specifieke eisen en locatie gebonden beperkingen. Het Rijk voorziet medeoverheden in financiële ondersteuning om ook die plannen financieel haalbaar te maken. De financiële inzet van het rijk verloopt via:

- Een algemene bijdrage voor de woningbouwopgave via een realisatiestimulans.
- Een locatie gebonden bijdrage via o.a. de aangepaste Woningbouwimpuls (Wbi), en Gebiedsbudget.

En vanuit het hoofdlijnenakkoord is er € 2,5 miljard voor het ontsluiten van (nieuwe) woningbouwlocaties en het aanleggen van infrastructuur voor mobiliteit.



#### Instrumentarium keuze

Het kabinet heeft als doel gesteld om geen of minder Specifieke uitkeringen (Spuk) te verstrekken. Gemeenten en provincies hebben aangegeven dat specifieke uitkeringen hen beperkt in autonomie. Daarnaast kennen deze uitkeringen zware administratieve- en controlelasten. Met die gedachte is gewerkt aan het vormgeven van de financiële instrumenten.

Bij de uitwerking van de financiële instrumenten is gebleken dat de Spuk vooralsnog het meest geëigende instrument is om voorwaardelijke financiële bijdrage te verstrekken aan medeoverheden voor de woningbouw. Dat neemt niet weg dat voor ieder instrument wordt bezien hoe de administratieve lasten zo laag mogelijk gehouden kunnen worden. Ook is getracht om met aantal instrumenten zo laag mogelijk te houden. Waar er de afgelopen kabinetten meer dan 12 verschillende specifieke uitkeringen zijn geweest voor de woningbouw, wordt nu gewerkt aan in ieder geval vijf regelingen van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit pakket van VRO-instrumenten zal begin 2025 verder worden uitgewerkt en aan de Ministerraad worden voorgelegd, zodat deze als Specifieke uitkering kunnen worden aangemerkt. Over de verdeling van de 2,5 miljard volgt dit Voorjaar besluitvorming.

In de toekomst biedt de herziening van de Wet Financiële verhoudingen mogelijkheden in de vorm van de Bijzonder Fondsuitkering (BFU). Hiermee kunnen namelijk wel voorwaardelijke bijdragen worden gedaan, zonder de administratieve last van een Spuk. De herziening is voorzien in 2027. Naarmate de wetswijziging verder gevorderd is kan worden bezien hoe de realisatiestimulans kan worden omgezet naar een BFU.

<sup>9</sup> 'HOOP, LEF EN TROTS – Hoofdlijnenakkoord 2024 – 2028 van PVV, VVD, NSC en BBB'.

<sup>10</sup> 'Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving'.

<sup>11</sup> IBO Op grond kun je bouwen, 2024, [Op grond kun je bouwen | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

## 19.1 Contouren van de Realisatiestimulans

### Inleiding

Het kabinet introduceert in 2025 een realisatiestimulans. De realisatiestimulans is een nieuwe voorspelbare bijdrage, gebaseerd op het totaal aantal gerealiseerde betaalbare woningen per jaar. Het gaat hierbij om een bijdrage van gemiddeld € 7.000 per gerealiseerde woning in het betaalbare segment, afhankelijk van nadere detaillering en programmering.

Met de realisatiestimulans krijgen gemeenten een financiële impuls om woningen in het betaalbare segment te realiseren. Door de bijdrage te baseren op het aantal gerealiseerde woningen is er geen noodzaak voor een (ingewikkelde) aanvraagprocedure vooraf of verantwoording achteraf. De bijdrage uit de realisatiestimulans is bedoeld om gemeenten meer financiële ruimte te geven zodat zij kunnen investeren in toekomstige woningbouwprojecten. Hierdoor wordt er een beweging op gang gebracht voor de toekomst.

Met de inwerkingtreding van de realisatiestimulans geeft het Rijk invulling aan de wederkerige woondealafspraken, door middelen beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke woningbouwproductie. De Woondeals blijven het vehikel om afspraken te maken over de woningbouwproductie, de voortgang te monitoren en te interveniëren als de afspraken niet gehaald worden.

### Doelstelling

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil in de periode t/m 2029 jaarlijks 100.000 woningen realiseren, waarvan 2/3 van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Het doel van de realisatiestimulans is om hieraan bij te dragen door gemeenten een financiële impuls te geven om woningen in het betaalbare segment te realiseren.

In totaal heeft het kabinet € 2,5 miljard beschikbaar gesteld voor de realisatiestimulans. Van de € 2,5 miljard is € 1,6 miljard gereserveerd om bij te dragen aan de realisatie van woningen in het betaalbare segment. Daarmee moet t/m 2029 worden bijgedragen aan de realisatie van;

- 170.000 sociale en midden huurwoningen; en
- 60.000 betaalbare koopwoningen.

### Aanvullende opslagen nader in te vullen

Daarnaast is er nog € 900 miljoen voor specifieke opslagen die via de realisatiestimulans worden verstrekt. Gedacht wordt aan:

- *Woningbouw in Kwetsbare gebieden*  
In de Stedelijke Focusgebieden (SF) van het Nationaalprogramma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) ligt een aanzienlijke woningbouwpotentie van ruim 50.000 woningen tot 2030 boven op de afspraken in de woondeals. Deze potentie verzilveren heeft meer voeten in de aarde heeft dan in andere gebieden. In de SF-gebieden is het bijvoorbeeld vaker noodzakelijk om bestaande woningen te slopen, om meer woningen terug te kunnen bouwen. In andere gevallen gaat het bijvoorbeeld om het combineren van ingrepen in de openbare ruimte. Daarom wordt er via de realisatiestimulans een extra bijdrage gegeven voor woningen die gerealiseerd worden in SF-gebieden. Om hieraan tegemoet te komen heeft het rijk reeds € 180 miljoen gereserveerd binnen de realisatiestimulans om deze woningbouwaantallen te realiseren. Ook zal er aandacht uitgaan naar woningbouw in de regio's van het programma Elke Regio Telt. Dit zal na de Woontop nog nader uitgewerkt worden.

- *Capaciteit medeoverheden*  
Voldoende ambtelijke capaciteit is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van de tot doel gestelde woningbouwproductie. Via de realisatiestimulans wordt een bijdrage gegeven voor het capaciteitsvraagstuk. Dit aspect en de hoogte van het bedrag zal na de Woontop nog nader uitgewerkt worden, daarbij zal ook gekeken worden naar een verdeelsleutel om de hoogte van de bijdrage te differentiëren, daar het capaciteitstekort niet overal gelijk is.
- *Woningbouw voor ouderen*  
Ook zijn er woningen die vanwege specifieke bouwweisen duurder zijn dan reguliere betaalbare woningen. Het gaat hier om specifieke woningen zoals zorggeschikte en geclusterde woningen. Vanuit de realisatiestimulans wordt hier bijgedragen per gerealiseerde woning. Dit aspect en de hoogte van de bijdrage zal na de Woontop nog nader uitgewerkt worden.

### Contouren

#### Voorwaarden voor een bijdrage:

- De bijdrage wordt verstrekt gebaseerd op te totale (bruto<sup>12</sup>) productie van betaalbare woningen per jaar.
- Alleen gemeenten ontvangen een bijdrage uit de realisatiestimulans.
- De bijdrage wordt alleen verstrekt voor woningen die tussen 2025 en 2029 gerealiseerd worden.
- Bij de bijdrage wordt rekening gehouden met bijdragen die gemeenten hebben ontvangen uit eerdere rijksregelingen die bijdragen aan het verminderen van de toerekenbare publieke onrendabele top (zoals de Woningbouwimpuls, Startbouwimpuls of de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen).

#### Registratie en monitoring

- Voor het functioneren van de realisatiestimulans is het registeren en monitoren van de woningbouwproductie essentieel. Op basis hiervan wordt de bijdrage namelijk verstrekt. Een belangrijk streven hierbij is dat de registratie en monitoring niet tot te hoge administratieve lasten mag leiden.
- Bestaande statistieken van het CBS en de BAG zijn de basis. Het zal echter nodig zijn om deze te verrijken met informatie over in welk prijssegment en welk type woning waar gerealiseerd wordt.
- Hierbij zal ook bezien moeten worden hoe flexwoningen en transformaties bijgehouden kunnen worden, daar deze ook onder de realisatiestimulans vallen.
- Hetzelfde geldt voor woningen die zijn gerealiseerd door splitsen en optoppen komen beperkt voor in de LMVW omdat het een planvoortgangsmonitor is.
- De Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw wordt beoogd als belangrijke bouwsteen voor dit vraagstuk. In overleg met de stuurgroep LMVW zullen eventuele aanpassingen aan de monitor moeten worden besproken om de realisatiestimulans te faciliteren (evt. besluitvorming over de aanpassingen aan de monitor zal plaatsvinden in een BO VRO).

#### Zekerheid van de bijdrage en versnelling

- Bij de uitwerking van de realisatiestimulans wordt gezocht naar een manier om een voorspelbare financiële bijdrage te verstrekken, zodat gemeenten hierop kunnen anticiperen bij het nemen van investeringsbeslissingen. Tegelijkertijd moeten er in het instrument voldoende prikkels zitten om gemeente ertoe te bewegen woningbouwprojecten te versnellen.
- De beschikbare middelen in de realisatiestimulans zijn voldoende om de productie zoals nu bekend vanuit de Woondeals te belonen, rekening houdend met reeds verstrekte subsidies.

<sup>12</sup> Dit is het totaal aantal gerealiseerde woningen zonder te verdisconteren met het aantal gesloopt of geherstructureerde woningen. Dit komt overeen met de doelstelling van het kabinet om 100.000 woningen te bouwen, daar dit ook een bruto aantal is.

- De realisatiestimulans is niet gebonden aan specifieke projecten in de Woondeals. Dit zal na de Woontop nog nader uitgewerkt worden.
- Het niet de bedoeling dat middelen gereserveerd blijven voor gemeenten als die woningen niet gerealiseerd zijn. Snelheid van realisatie moet beloofd worden.

#### Verplichtingen & verantwoording

- Uitgangspunt is dat de middelen worden ingezet voor woningbouw. Dat kan bijvoorbeeld doordat dat gemeenten met de realisatiestimulans een bestemmingsreserve opbouwen om verlieslatende projecten te ondersteunen of sociaal maatschappelijke voorzieningen of gebiedsmaatregelen bekostigen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.
- Omdat ten tijde van de bijdrage de vereiste prestatie reeds is geleverd (de realisatie van een woning) is er dus geen noodzaak om na het verstrekken van de bijdrage nog een uitgebreide verantwoordingsprocedure te beleggen.

#### Uitkering

- De beschikbare middelen worden maximaal één jaar na de realisatie uitgekeerd.
- De uitkering wordt jaarlijks verstrekt in het vierde kwartaal van de jaren 2026-2030.

#### Terugkoppeling bijeenkomsten en gesprekken met stakeholders over de Realisatiestimulans

Voorafgaand aan de Woontop zijn vier onlinebijeenkomsten gehouden om de eerste contouren van de realisatiestimulans te presenteren en feedback op te halen bij de deelnemers. Zo'n 200 mensen hebben deelgenomen aan deze sessies. Daarnaast zijn er separate bijeenkomsten geweest met medeoverheden, koepels, en gesprekken gevoerd met diverse stakeholders. Hieruit zijn een aantal vraagstukken naar voren gekomen over het doel de realisatiestimulans, de doelmatigheid en doeltreffendheid van het instrument en daaraan gerelateerde ontwerp-vraagstukken. Een voorbeeld daarvan is het vraagstuk of de bijdrage wordt verstrekt op basis van gerealiseerde of gestarte woningen (zie kader). In Q1 2025 worden deze vraagstukken in de nadere uitwerking van het instrument.

#### Wordt de bijdrage verstrekt op basis van gerealiseerde of gestarte woningen?

Vanuit de IBO 'op grond kun je bouwen' is voorgesteld om de realisatiestimulans te koppelen aan het moment van realisatie. In de gesprekken hebben veel medeoverheden juist aangegeven een voorkeur te hebben voor startbouw. Daar dit meer zou stimuleren om projecten te versnellen. Ook gaven gemeenten aan meer invloed te kunnen uitvoeren op het startbouwmoment dan het moment van realisatie. Andere partijen hebben voorkeur voor realisatie. Omdat realisatie op een landelijk niveau beter wordt geregistreerd. Bovendien is er bij startbouw altijd onzekerheid of een woning bij oplevering ook nog steeds betaalbaar zal zijn. Vanwege de reacties medeoverheden wordt er voorafgaand aan de Woontop geen definitief besluit genomen. In Q1 2025 wordt op nationaal en gemeentelijkniveau doorgerekend wat het te verwachte effect is van de twee alternatieven. Daarbij wordt ook gekeken naar de uitvoerbaarheid. Uiterlijk aan het eind van Q1 wordt hier een definitieve keuze in gemaakt.



## 19.2 Woningbouwimpuls

Er zijn locaties waar grote investeringen gedaan moeten worden om de locatie geschikt of beschikbaar te maken. Als een woningbouwproject financieel niet haalbaar is doordat noodzakelijke publieke investeringen hoger zijn dan de publieke opbrengsten uit kostenverhaal, grondverkoop en de realisatiestimulans is er het risico dat een project niet gerealiseerd wordt. Als het knelpunt dermate significant is kan een gemeente een bijdrage aanvragen uit de Woningbouwimpuls om planuitstel of -afstel te voorkomen. De Woningbouwimpuls is een bestaande specifieke uitkering die met een aantal wijzigingen wordt voortgezet. In de periode tot 2029 is er € 470 miljoen beschikbaar, die in meerdere tranches beschikbaar komt.

Om de Woningbouwimpuls voort te zetten wordt het instrument gewijzigd om het vooral in te zetten voor het oplossen van grotere knelpunten waarvoor de realisatiestimulans niet voldoende is. Door de komst van de realisatiestimulans zullen er voor minder projecten een Wbi aanvraag nodig zijn, daar voor projecten vaak de realisatiestimulans voldoende is. Voor projecten met complexere opgaven, blijft de Woningbouwimpuls bestaan. Hiervoor worden de selectiecriteria aangescherpt, zodat projecten alleen in aanmerking kunnen komen als de noodzaak tot een rijksbijdrage aantoonbaar is. Verder wordt het beoordelingskader aangescherpt, om onnodige administratieve lasten te voorkomen.

### Nadere regels inzake de activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

- Met de introductie van de Realisatiestimulans verandert het nut en de noodzaak van de Woningbouwimpuls. De Wbi wordt benut voor het oplossen van knelpunten en wordt als uitzondering ingezet indien aantoonbaar is dat:
  1. Het betreffende project noodzakelijk is voor het behalen van de woningbouwambities uit de Woondeal (noodzakelijkheid en betaalbaarheid);
  2. Er een specifiek knelpunt is die noodzakelijk is om het gebied geschikt en beschikbaar te maken (noodzakelijkheid);
  3. De gemeentelijke bijdrage uit de realisatiestimulans niet voldoende is om dat knelpunt te bekostigen (markconformiteit); en
  4. De gemeente actief stuurt op het verkorten van de tijd tussen de planvorming en daadwerkelijke bouw van woningen in het project (haalbaarheid), door:
    - Het toepassen van de principes van parallel plannen;
    - Het project actief te bespreken aan de regionale versnellingsstafel met betrokken publieke en private partijen, met inzet van de publiek-private-monitor;
    - Betrokken partijen met elkaar in gesprek zijn op basis van het 'open boekenprincipe'.
- De Woningbouwimpuls is beschikbaar voor projecten indien de volgende limitatieve lijst activiteiten op aantoonbare wijze bijdragen aan en noodzakelijk zijn voor het versnellen of realiseren van de bouw van nieuwe woningen:
  1. de infrastructurele ontsluiting;
  2. verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
  3. bodemsanering in een afgebakend projectgebied;
  4. uitplaatsing van (bedrijfs)activiteiten ten behoeve van woningbouw.
- De aangevraagde uitkering bedraagt ten hoogste het aantoonbare toerekenbare financiële tekort van een gemeente op de voor het project noodzakelijke publieke investeringen verminderd met de publieke opbrengsten verbonden aan het project (kostenverhaal, grondverkoop en overige rijksbijdragen).
- Een project kan uiterlijk binnen drie jaar na toekenning starten met bouwen van de eerste woningen en uiterlijk binnen tien jaar met de laatste woningen.
- Medeoverheden dragen minimaal 50% bij aan cofinanciering.
- Project bestaat uit minimaal 200 aantal woningen.
- Het aantal woningen in het betaalbare segment betreft meer dan 50% en minder dan het aandeel dat noodzakelijk is de Woondealambities te behalen.

### De aanvraag

- Jaarlijks wordt er een aanvraagtijdvak geopend waar gemeenten een aanvraag kunnen indienen voor een project.
- Een aanvraag bestaat in ieder geval uit:
  - Een toelichting op de afbakening van het projectgebied, de achtergrond van de ontwikkeling en de noodzaak van de bijdrage.
  - Een grondexploitatie (open boeken) inclusief een toelichting op de kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de begroting en prognose en een toelichting op de noodzaak, toerekenbaarheid en proportionaliteit van de activiteiten van de gemeente ten behoeve van de te realiseren woningen;
  - Een overzicht van de stand van zaken van het project op het moment waarop de aanvraag is ingediend, waarin wordt ingegaan op de fasering van de woningbouw, de organisatie van het project en de zekerheid van een tijdige realisatie;
  - Inzicht in betrokkenheid van in de uitvoering noodzakelijke partijen (marktpartijen, corporaties, ProRail, RWS)

### Beoordeling

- De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beoordeelt alle in een aanvraagtijdvak ingediende aanvragen na het sluiten van het aanvraagtijdvak en stelt een rangschikking op van de aanvragen die voldoen aan de vereisten.
- Een toetsingscommissie heeft tot taak het adviseren van de Minister.
- De rangschikking vindt plaats op basis van de behaalde scores, die zijn gebaseerd op:
  1. **Noodzaak (25%)**  
Onder dit criterium wordt er beoordeeld of er sprake van een realistisch financieel tekort, dat tekort voldoende is onderbouwd en of er kwalitatief en financieel is geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden van het project. Ook wordt beoordeeld of de opgevoerde activiteiten noodzakelijk zijn voor het geschikt en beschikbaar maken van het projectgebied en of de investeringen proportioneel toerekenbaar zijn aan het project.
  2. **Effectiviteit (25%)**  
Op basis van dit criterium wordt de hardheid van het plan gewogen. Daarbij gaat het o.a. om de status van het proces en de nog door te lopen planologische procedures rond het project. Ook gaat het om de mate van de betrokkenheid van partijen die betrokken moeten zijn voor de uitvoering van het project, zoals ProRail, RWS, marktpartijen en corporaties.
  3. **Efficiëntie (25%)**  
Op basis van dit criterium wordt gewogen in welke mate er sprake is van een gerichte en optimale inzet van financiële middelen. In de weging wordt naar gekeken naar de proportionaliteit van de gevraagde uitkering.
  4. **Urgentie (25%)**  
Op basis van dit criterium wordt een effectieve inzet van de middelen gewogen. De vaststelling geschiedt op basis van de relatieve omvang van de woningbouwopgave in het woningmarktgebied waar de aanvragende gemeente is gelegen.

## 19.3 Gebiedsbudget

### Inleiding

Om woningen te kunnen realiseren zijn ook investeringen in de bredere gebiedsontwikkeling noodzakelijk, bijvoorbeeld investeringen in parken, pleinen, duurzaamheidsmaatregelen en bronmaatregelen om hindervormende activiteiten te beperken. Om gemeenten binnen de grootschalige woningbouwgebieden te ondersteunen bij het realiseren van dit type gebiedsmaatregelen, die aantoonbaar nodig zijn voor de realisatie van extra woningen, is in 2023 de regeling voor het gebiedsbudget opgesteld. Over de uitwerking van een geactualiseerde regeling voor het gebiedsbudget vindt begin 2025 nog kabinetsbesluitvorming plaats. Afspraken over de concrete inzet (met de grootschalige gebieden) worden naar verwachting gemaakt vanaf het najaar van 2025, zo staat in het regeerprogramma.

### Doelstelling

Om versneld woningen te kunnen bouwen, zijn gebiedsmaatregelen nodig die randvoorwaardelijk zijn aan het bouwen van nieuwe woningen. De rijksbijdrage is noodzakelijk omdat de gebiedsmaatregelen op de korte termijn niet door gemeenten bekostigd kunnen worden uit de grondexploitatie en kostenverhaal op een woningbouwlocatie. Met de rijksbijdrage is het mogelijk om de versnelde realisatie van deze gebiedsmaatregelen volledig te kunnen financieren.

### Voorwaarden voor een bijdrage:

De voorwaarden die verbonden zijn aan de regeling zijn:

- Het gebiedsbudget is uitsluitend bedoeld voor de door het Rijk aangewezen grootschalige woningbouwgebieden.
- Het aandeel betaalbare woningen in de grootschalige woningbouwgebieden moet passen binnen de randvoorwaarde om op regionale schaal 2/3 betaalbaar te realiseren.
- De realisatie van de laatste woningen vindt uiterlijk plaats in 2034, waarbij aantoonbaar een substantieel aantal woningen voor 2030 wordt gerealiseerd.
- De gemeente stuurt actief op het verkorten van de tijd tussen de planvorming en daadwerkelijke bouw van woningen in het project door:
  - Het toepassen van de principes van parallel plannen;
  - Het project actief te bespreken aan de regionale versnellingsstafel met betrokken publieke en private partijen, met inzet van de publiek-private-monitor;
  - Betrokken partijen met elkaar in gesprek zijn op basis van het ‘open boekenprincipe’.
- De ingediende maatregelen moeten strikt en aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de realisatie van de woningen en bijbehorende gebiedsontwikkeling.
- Zowel de toerekenbare als niet-toerekenbare tekorten van de plannen komen in aanmerking voor een bijdrage uit het gebiedsbudget.
- De maatregelen die in aanmerking komen voor het gebiedsbudget vloeien voort uit een positieve MKBA en hebben betrekking op de volgende drie limitatieve maatregelen:
  - Verwerven, verplaatsen of bronmaatregelen hindervormende activiteiten (bijv. saneren van de bodem, bedrijfsverplaatsingen of spooreplacements);
  - (Her)inrichting van de openbare ruimte (bijvoorbeeld riolering, parken of pleinen);
  - Maatregelen ten gunste van toekomstbestendigheid (energievoorziening, water en bodem, groen, klimaatadaptatie).
- Bereikbaarheidsmaatregelen komen niet in aanmerking, omdat deze via een bijdrage uit de € 2,5 miljard (die in het regeerprogramma is gereserveerd voor de bereikbaarheid van nieuwe woningen) kunnen worden gedekt. Zie hieronder (PM) over de inzet van deze middelen. Ook daarover vindt nog kabinetsbesluitvorming plaats.
- De bijdrage van het Rijk vanuit het gebiedsbudget betreft maximaal 50% van de totale benodigde investering onder de voorwaarde dat de regio minimaal eenzelfde bijdrage reserveert om de afgesproken maatregel(en) te kunnen.

### Hoogte van de bijdrage

- De hoogte van de bijdrage vanuit het Rijk betreft maximaal 50% van de totale benodigde investering onder de voorwaarde dat de regio minimaal eenzelfde bijdrage reserveert om de afgesproken maatregel(en) te kunnen.
- De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van de maatregelen die strikt noodzakelijke zijn voor de realisatie van de nieuwe woningen.

### Uitkeringsplafond

- Het uitkeringsplafond voor het gebiedsbudget betreft ca. € 900 miljoen.

### De aanvraag

- De selectie van noodzakelijke maatregelen zal plaatsvinden op basis van een geactualiseerde business case (en/of mogelijke MKBA) per grootschalige woningbouwgebied.

### De uitkering

- De uitkering van de bijdrage is vooralsnog voorzien via een specifieke uitkering.

## 19.4 Aanpak € 2,5 miljard infra-middelen

### Inleiding

De ontwikkeling van grote en kleinere woningbouwlocaties kent verschillende uitdagingen, waaronder de bereikbaarheid. De toevoeging van woonwijken leidt tot meer mobiliteit op de bestaande wegen, de behoefte om bestaande wegen veiliger te maken of meer fietsenstallingen te plaatsen bij lokale stations. Hoe groter de ontwikkeling, hoe groter deze behoefte en de schaal van de ingrepen: grootschalige ontwikkelingen hebben meer impact en kunnen ook leiden tot investeringen in rijkswegen en spoorwegen. De kosten van deze mobiliteitsvraagstukken kunnen vaak niet worden gedekt uit de grondexploitatie. Om de ambities op o.a. het gebied van woningbouw verder te ondersteunen heeft het kabinet € 2,5 miljard vrijgemaakt voor het ontsluiten van (nieuwe) woningbouwlocaties en het aanleggen van infrastructuur voor mobiliteit.

### Doelstelling

De ambitie van het kabinet is om in de periode t/m 2029 jaarlijks 100.000 woningen te realiseren. Naast de verschillende middelen die beschikbaar zijn om de woningbouw te stimuleren heeft het kabinet € 2,5 miljard vrijgemaakt voor het ontsluiten van (nieuwe) woningbouwlocaties en het aanleggen van infrastructuur voor mobiliteit. Dit komt bovenop de reeds eerder gemaakte afspraken over € 7,5 miljard aan investeringen in de bereikbaarheid van nieuwe woningen. Het doel van deze investering is om meer woningenbouwplannen in heel Nederland te realiseren en de ambitie van 100.000 woningen per jaar dichterbij te brengen zoals in het Regeerprogramma opgenomen. Daarbij zal een onderscheid gemaakt worden tussen locaties binnen en buiten de grootschalige woningbouwgebieden, aansluitend op de Woningbouwimpuls en de Gebiedsbudgetten.

### Vertrekpunten en voorwaarden voor verdeling van 2,5 miljard:

- Maakbaarheid, het integrale beeld op het Mobiliteitsfonds, instandhouding en besteding van de middelen in realistische tijdspaden zijn belangrijke randvoorwaarden en worden betrokken bij de verdeling van de 2,5 miljard euro bij Voorjaarsnota 2025 en BO MIRT's najaar 2025. Beoordeling effecten op de hoofdnetten weg en spoor zijn ook onderdeel van de afweging.
- Geen gaten dichten: de eerder in 2022 gemaakte afspraken zijn taakstellend.
- De gedachte lijn is dat de beoordeling van de verzoeken en de voorwaarden voor een eventuele rijksbijdrage voor infrastructuur voor de bereikbaarheid van woningbouw zowel in de grootschalige gebieden als daarbuiten integraal wordt betrokken bij de Woningbouwimpuls en de Gebiedsbudgetten.
- Het streven is om de aanpak zoveel mogelijk overeen te laten komen met de aanpak (en instrumenten) die is gehanteerd bij de verdeling van de € 7,5 miljard in 2022 en 2023. Na de Woontop wil lenW in gesprek met lokale overheden om te horen welke lessen geleerd kunnen worden uit de verdeling van de 7,5 miljard.

### Uitkeringsplafond

Conform het hoofdlijnenakkoord is maximaal € 2,5 miljard beschikbaar voor het ontsluiten van nieuwe woningbouwlocaties en het aanleggen van infrastructuur voor mobiliteit.



Rijksoverheid



Bouwend Nederland

IVBN

Woning  
Bouwers

NEPROM



vereniging  
eigen huis

V N O N C W

ip Interprovinciaal Overleg  
van, voor en door provincies

VASTGOED  
BELANG

Lid van  
Techniek  
Nederland



NVM

UNIE VAN  
WATERSCHAPPEN

vereniging van  
woningcorporaties



aedes



VNG

MKB  
Nederland



# Woontop 2024

Bouwen voor de woningzoekende:  
sneller én met minder regels



# WOONTOP 2024



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

[www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl)

December 2024