Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 5.1.2e Den Haag

Gemeente Oss (NB)
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5
5.1.2e OSS

GEMEENTE OSS
PROCESSING
Datum: 9 APR 2026
Afdeling: RG
kopie : RO

DG Volkshuisvesting en Bouwen
directie Woningbouwbeleid
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Den Haag
Postbus 20011
5.1.2e Den Haag

Contactpersoon
5.1.2e

T 5.1.2e
5.1.2e minbzk.nl

Onze referentie
2026-0000149517

Datum 3 april 2026
Betreft belang van de woningzoekende bij coalitieakkoord

Aan de leden van de gemeenteraad,

De gemeenteraadsverkiezingen zijn achter de rug. Dit betekent dat er komende weken in uw gemeente afspraken worden gemaakt in een coalitieakkoord. Wonen was bij deze raadsverkiezingen één van de belangrijkste thema's. Begrijpelijk, want de woningnood doet zich inmiddels voor in alle gemeenten. Het raakt jongeren die geen start kunnen maken, gezinnen die te klein wonen, ouderen die niet kunnen doorstromen, mensen met een laag inkomen en mensen met een middeninkomen. De recente situatie in het Midden-Oosten en de stijging van de gasprijs maken daarnaast de noodzaak helder om in alle gemeenten versneld onze woningen en andere gebouwen te isoleren en te verduurzamen.

De aanpak van het woningtekort is topprioriteit van het kabinet. Mijn opdracht daarin is duidelijk: meer en sneller bouwen, betaalbaar wonen en minder belemmeringen voor de woningbouw. We hebben als overheid een gezamenlijke opgave om in samenwerking met de marktpartijen en corporaties de woningzoekende een thuis te bieden. In de coalitieakkoorden maakt u keuzes die daarin bepalend kunnen zijn. Keuzes die niet altijd makkelijk zijn en kunnen leiden tot stevige discussies in uw gemeente. Deze brief is bedoeld om aandacht te vragen voor belangrijke keuzes in uw gemeente die het verschil kunnen maken voor al die woningzoekenden én hoe we daarbij samen kunnen optrekken.

Meer woningen
Om 100.000 woningen per jaar te realiseren is continuïteit, duidelijkheid en voorspelbaarheid nodig en voldoende bouwlocaties. Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting geven we duidelijkheid over hoeveel, waar en voor wie we bouwen, met meer tempo. Ik zet mij er voor in dat deze wet zo snel mogelijk in werking treedt. Gemeenten zijn als eerste verantwoordelijk voor het zorg dragen voor voldoende bouwlocaties zoals nieuwe wijken in de stad of dorpskern of buitenstedelijke locaties voor "een straatje of wijkje erbij".

Zoals u weet is voor sommige groepen woningzoekenden specifieke aandacht nodig zodat we ook voor hen voldoende bouwen, passend bij hun woonbehoefte. Bijvoorbeeld zorggeschikte woningen voor ouderen, of woningen voor starters. U kunt daarover afspraken maken in uw akkoord en ook hierin willen we samen met gemeenten optrekken. Opschaling van alternatieve huisvesting op tijdelijk beschikbare locaties en meer inzetten op onzelfstandige woningen voor spoedzoekers helpt om de wachtlijsten voor al die woningzoekenden te verkorten.

Ik wil graag nog voor de zomer met gemeenten en corporaties daarover afspraken maken in een convenant.

We kunnen het woningtekort niet alleen oplossen met nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande voorraad. Veel gemeenten zijn hier zelf ook al mee aan de slag. Ik werk aan een landelijk kader voor splitsen en woningdelen. Vooruitlopend hierop kunt u nu al lokale regels aanpassen om er voor te zorgen dat woningsplitsing, woningdelen, hospitaverhuur, optoppen en transformatie makkelijker en sneller kan, bijvoorbeeld door gemeentelijke vergunningplichten te schrappen. U kunt daarbij gebruik maken van kennis uit deze vele succesvolle lokale initiatieven.[1] Met het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting worden mantelzorg- en familiewoningen op het eigen achtererf vergunningvrij.[2] Dit biedt snelle en betaalbare extra woonruimte voor mensen die voor elkaar willen zorgen en voor jongvolwassen kinderen zonder eigen woonruimte.

Versnellen van de woningbouw
We moeten niet alleen meer, maar vooral ook sneller bouwen. Dat kan op verschillende manieren. Eén van die manieren is innovatie. Bijvoorbeeld door industrieel bouwen kunnen we sneller en schoner bouwen, met lagere kosten, én met kwaliteit[3]. Om industriële bouw ook lokaal mogelijk te maken is het vaak nodig het lokale ruimtelijke beleid, het welstandsbeleid en de wijze van aanbesteding daarop af te stemmen. Hierover kunt u afspraken maken in uw akkoord en het Rijk kan ondersteunen met het Innovatie en Opschalingsprogramma Woningbouw(IOP). Veel gemeenten zijn hier al op aangesloten.

Versnelling van de woningbouw vraagt ook versterking van de lokale uitvoeringskracht door kennis te delen, deze beter te benutten en goede praktijken te verankeren. Daarom ondersteun ik de oprichting van een expertisecentrum woningbouw in samenwerking met VNG, IPO en Platform31. Dit centrum zal in de zomer van dit jaar van start gaan. Provincies stellen capaciteit beschikbaar voor gemeenten en ook marktpartijen en corporaties kunnen en willen capaciteit inzetten ter voorbereiding van de vergunningverlening of planvorming. Ik nodig u uit om volop gebruik te maken van deze mogelijkheden.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor aanzienlijke versnelling wanneer beroep is ingediend tegen woningprojecten. Er geldt daarvoor één gang naar de rechter, versnelde behandeling en uitspraak binnen zes maanden. Maar voorkomen van een gang naar de rechter heeft natuurlijk de voorkeur. Op lokaal niveau kunt u woningzoekenden en inwoners een stem geven bij de totstandkoming van woningbouwprojecten en veel gemeenten werken daar ook volop aan. Deze aanpak kan draagvlak onder omwonenden vergroten en

[1] Zie daarvoor de handreiking van Plaform31 https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/02/20/handreiking-platform31-woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken en https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/beter-benutten-van-bestaande-bebouwing

[2] Het bouwen en gebruiken is onder voorwaarden vergunningvrij. https://open.overheid.nl/documenten/0c79f3c0-446e-4794-98f4-68a80a5f1e37/file

[3] Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw | Home | Volkshuisvesting Nederland

DG Volkshuisvesting en Bouwen
directie Woningbouwbeleid

Datum
3 april 2026

Onze referentie
2026-0000149517

daarmee versnelling opleveren. [4] In het voorjaar kom ik met een handreiking met praktijkvoorbeelden om woningzoekenden beter te betrekken bij woningbouwprojecten.

Meer betaalbare woningen en een duurzame woonvoorraad.
Veel mensen met een laag en middeninkomen zitten in de knel bij het vinden van een betaalbare woning. Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting sturen we op de bouw van twee derde betaalbaar woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen in iedere regio. Dat lukt alleen als iedere gemeente daaraan volop bijdraagt. Het is belangrijk dat u met de provincie en de gemeenten waarmee u regionaal samenwerkt, vóór 1 januari 2027 afspraken maakt over het aandeel te realiseren betaalbare woningen in uw gemeente.

De ervaring leert dat woningbouw vertraging oploopt door een stapeling van lokale eisen. Daarom zijn landelijke en uniforme bouwtechnische eisen uitputtend geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met de implementatie van de EPBD moderniseer ik het BBL en stel ik uniforme prestatie-eisen vast voor energie (Zero-Energy Buildings) en CO_2-uitstoot over de hele levenscyclus (WLC-GWP). Aanvullende lokale bouwtechnische eisen zijn op grond van de Gemeentewet en Omgevingswet niet toegestaan, ook niet via het burgerlijk recht zoals in een koopcontract of via gronduitgifte. Deze eisen belemmeren niet alleen de bouwversnelling, maar werken ook contraproductief voor onze gezamenlijke maatschappelijke opgaven, zoals verduurzaming en betaalbare woningbouw. Ook lokale doelen van meer dan twee derde betaalbare woningen of vaste percentages per project of per wijk kunnen zorgen voor stagnatie. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het realiseren van voldoende en betaalbare woningen. Door uniformiteit te bevorderen, dragen we gezamenlijk bij aan de industriële opgave: meer woningen, sneller en duurzamer bouwen.

Het kabinet werkt aan een nationaal isolatie-offensief. Ik roep u op echt prioriteit te geven aan een lokale isolatie aanpak en de inwoners van uw gemeente maximaal te helpen. Zo hebben we minder last van geopolitieke crises, met tegelijkertijd een beter betaalbare energierekening, een fijner huis om in te wonen en een leefbaarder klimaat. Hiervoor zijn middelen beschikbaar gesteld voor gemeenten en voor het versneld aanpakken van corporatiewoningen met de slechtste energie-labels. Het Warmtefonds biedt al veel mogelijkheden voor huiseigenaren en VVE's. En gemeenten kunnen bijvoorbeeld collectief aanvragen indienen voor de ISDE-subsidieregeling. Op middellange termijn benadruk ik de noodzaak van ambitieuze warmteprogramma's bij gemeenten. Zo wordt in elke gemeente duidelijk hoe we stap voor stap onze afhankelijkheid van aardgas afbouwen. Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie biedt u hierbij ondersteuning.

Gezamenlijk het woningtekort aanpakken
Dit jaar actualiseren we samen de bestaande afspraken in de regionale woondeals. Daarbij horen ook afspraken over de woningbouwopgave tot en met 2036 en wederkerige afspraken over wat we landelijk, regionaal en lokaal kunnen doen om

[4] Een mooi voorbeeld daarvan is "bouwen door de buurt" in Almere, waar bewoners bouwplekken aandragen in hun eigen buurt Bouwen door de Buurt | Almere

DG Volkshuisvesting en Bouwen
directie Woningbouwbeleid

Datum

Onze referentie
2026-0000149517

knelpunten weg te nemen. Met de Ministeriële Taskforce Versnellen Woningbouw gaat dit kabinet in gezamenlijkheid de handen ineenslaan gericht op meer bouwen, betaalbaar wonen en minder belemmeringen. Onderdeel daarvan is om gezamenlijk met voorstellen te komen om te voorkomen dat woningbouw door netcongestie tot stilstand komt. Met de Ministeriële Taskforce Landbouw, Natuur en Stikstof gaan we het probleem van stikstof aanpakken. Daarnaast werkt het kabinet op basis van de uitwerking van de aanbeveling uit STOER aan vereenvoudigingswetgeving. De inwerkingtreding van de eerste tranche is voorzien op 1 januari 2027.

Onze gezamenlijke opgave vraagt ook om financiële ondersteuning door het Rijk. Bovenop de al beschikbare middelen investeert dit kabinet aanvullend 5.1.2f euro voor woningbouw voor de periode tot en met 2035. De belangrijkste financiële regelingen hiervoor zijn de Woningbouwimpuls en de Realisatiestimulans. Ik borg daarnaast ook de middelen om woningbouw in de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) te versnellen in samenhang met een verbetering van de openbare ruimte en voorzieningen en het beter benutten van de bestaande voorraad.

Tot slot
De woningbouw vraagt veel inzet van alle partijen. Samenwerken vanuit vertrouwen en nabijheid in uw regio is daarin essentieel. Veel mensen vanuit mijn ministerie sluiten al aan bij regionale en lokale overleggen om gemeenten te ondersteunen in deze opgave en zoeken gezamenlijk naar oplossingen om woningbouw te versnellen. U kunt hen altijd benaderen voor vragen of ondersteuning.

Ik wens u veel succes en wijsheid de komende periode in het maken van een coalitieakkoord en kijk uit naar voortzetting van de samenwerking met de nieuw te vormen colleges.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4