Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Woningbouwbeleid
Gebiedsontwikkeling en Financiering

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Onze referentie
2025-0000263345

Datum 19 mei 2025
Betreft Financieel instrumentarium woningbouw

De woningnood is in heel Nederland groot. Alle gemeenten hebben een woningbouwopgave: overal moeten er snel meer woningen bijkomen. De eerste afspraak op de Woontop is dan ook om samen met alle partijen te werken aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen.

De opschaling naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar gaat om zowel koop als huur en zowel nieuwbouw als het beter benutten van bestaande gebouwen. Twee derde van de te realiseren woningen moet betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. Dit wil zeggen dat het sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen moeten zijn. Daarvan is ten minste 30% van de te realiseren woningen sociale huur.

Het kabinet heeft daarvoor in totaal € 5 miljard gereserveerd voor woningbouw. Ook investeert het kabinet € 2,5 miljard voor het ontsluiten van (nieuwe) woningbouwlocaties en het aanleggen van infrastructuur voor mobiliteit. Met deze middelen willen we de bouw van betaalbare woningen versnellen. Omdat élke betaalbare woning, in elke gemeente, nu zo hard nodig is.

In deze brief zet ik uiteen hoe dit kabinet de middelen die beschikbaar zijn voor de woningbouw, de komende jaren inzet. Zoals aangekondigd in het regeerprogramma introduceer ik een pakket van vier regelingen, waarmee we de ondersteuning van de woningbouw voor iedere gemeente beschikbaar én laagdrempeliger maken. De behoeften en signalen van uw Kamer, van medeoverheden en andere betrokkenen heb ik hierin nadrukkelijk meegenomen. Parallel hieraan loopt op dit moment nog de besluitvorming over de voorjaarsnota, waar ik met uw Kamer nog over in gesprek ga. Eventuele consequenties hiervan zijn daarom in deze brief nog niet meegenomen. Verder ga ik in deze brief in op ontwikkelingen rondom de regelingen van het vorige kabinet, zoals de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en de regelingen rondom verplaatsbare woningen.

Samenhangend pakket aan financiële instrumenten voor de woningbouw
Om recht te doen aan de verschillende opgaven waar gemeenten en regio's in de woningbouw voor staan, ontwikkel ik een samenhangend pakket van financiële regelingen om hen hierbij te ondersteunen: de Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls, het Gebiedsbudget en de Grondfaciliteit zijn de regelingen waar de meeste middelen aan gemeenten mee gemoeid zijn waarmee het Rijk de woningbouw de komende jaren stimuleert. Daarnaast blijven enkele bestaande, specifieke, regelingen voortbestaan.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Woningbouwbeleid
Gebiedsontwikkeling en Financiering

Bij de uitwerking van dit instrumentarium kijk ik naar de mogelijkheid om via financiële regelingen het stellen van bovenmatige betaalbaarheidseisen te ontmoedigen. Ik denk daarbij aan situaties waarbij een gemeente meer betaalbare woningen programmeert dan wat nodig is om regionaal de betaalbaarheidsdoelen te realiseren. Ook bezie ik hoe ik het werken volgens de principes van parallel plannen en het hebben van een versnellingstafel kan stimuleren bij het verstrekken van een rijksbijdrage.
Hieronder volgt een algemene toelichting op deze instrumenten en hoe de instrumenten zich tot elkaar verhouden.

De Realisatiestimulans
De Realisatiestimulans heeft als doel om gemeenten in heel Nederland te ondersteunen om betaalbare woningen te realiseren, met zo min mogelijk administratieve lasten. Daarbij geldt voor mij dat elke woning er één is! Ook de realisatie van betaalbare woningen in kleine projecten worden met de Realisatiestimulans financieel ondersteund. Hiervoor is in totaal circa € 2,5 miljard beschikbaar. Gemeenten krijgen een vaste bijdrage van circa € 7000,- (inclusief btw) voor elke betaalbare woning waarvan zij de start van de bouw registreren. De bijdrage wordt in het jaar na registratie uitgekeerd. De eerste uitkeringen worden gedaan over de woningen waarvan de bouw in dit jaar al start. De laatste uitkeringen van de regeling vinden plaats in 2030.

De Realisatiestimulans is een nieuw instrument en gezien het budget en omvang het grootste in het financiële instrumentarium. De Realisatiestimulans vormt daarmee de basis van de ondersteuning vanuit het Rijk aan gemeenten voor woningbouw. Eerdere woningbouwregelingen, zoals de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget, zijn in het leven geroepen om specifieke regio's met de grootste krapte op de woningmarkt en de complexe (financiële) opgaven te ondersteunen. De afgelopen jaren is echter gebleken dat er in heel Nederland woningnood is en dat alle gemeenten te maken hebben met een financiële opgave voor woningbouw. De bestaande regelingen uit het verleden zijn daardoor niet langer toereikend en daarom wordt de Realisatiestimulans toegevoegd aan het financiële instrumentatrium en zal de Realisatiestimulans enkele regelingen uit het verleden vervangen. Enkele andere regelingen, zoals de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget, worden wel gecontinueerd en zullen alleen van toepassing zijn op noodzakelijke gebiedsontwikkelingen met zeer grote knelpunten, waarbij de Realisatiestimulans niet toereikend is.

Binnen de Realisatiestimulans zijn er middelen gereserveerd voor extra ondersteuning voor specifieke bouwopgaven met hogere kosten, en daardoor een hogere onrendabele top, die moeilijk van de grond komen maar welke wel gerealiseerd moeten worden. Het kabinet reserveert daarom circa € 0,9 miljard van de € 2,5 miljard voor opslagen om gemeenten hiervoor extra te ondersteunen. De extra steun is beschikbaar voor woningbouw in kwetsbare gebieden, het versterken van de ambtelijke capaciteit bij gemeenten en specifieke bouwopgaven voor het realiseren van zorggeschikte en geclusterde woningen

Het is niet mogelijk om de Realisatiestimulans te combineren met eerder verkregen subsidies zoals de Woningbouwimpuls (Wbi), de Startbouwimpuls (SBI), de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) of de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). De RHA wordt dit jaar voor het laatst opengesteld en gaat daarna over in de Realisatiestimulans. Voor de SFT geldt dat deze dit jaar en volgend jaar nog doorloopt.

De Woningbouwimpuls
Op bepaalde plekken is sprake van complexe gebiedsontwikkelingen waarbij grotere investeringen nodig zijn. Denk bijvoorbeeld aan voorinvesteringen voor ingrepen zoals bedrijfsuitplaatsingen, bodemverontreiniging of binnenplanse

infrastructuur. Hiervoor wordt de huidige Woningbouwimpuls op onderdelen aangepast en daarna opnieuw opengesteld. Gemeenten kunnen dan een aanvraag indienen. Toekomstige bijdragen uit de Realisatiestimulans worden hierbij verrekend en voor het resterende tekort kan voor de specifieke maatregelen een bijdrage uit de Woningbouwimpuls worden verleend.

Voor projecten die al in het verleden een Woningbouwimpuls bijdrage hebben ontvangen is het uitgangspunt dat die projecten hiermee financieel gedekt zijn. Daarbij is voor projecten die tijdens de economische tegenwind (stijgende rente en bouwkosten) een laatste zetje nodig hadden om tot start bouw te komen in 2023 de Startbouwimpuls uitgevoerd. Ook Woningbouwimpulsprojecten hebben hieraan mee kunnen doen. De betaalbare woningen binnen Woningbouwimpulsprojecten uit het verleden zullen dus geen bijdrage ontvangen vanuit de Realisatiestimulans.

Het Gebiedsbudget
Om woningbouw mogelijk te maken in de 17 huidige - en toekomstige grootschalige woningbouwgebieden, zijn er ook grotere investeringen in de bredere gebiedsontwikkeling noodzakelijk. Denk hierbij aan bodemsaneringen, het verplaatsen van hindergevende activiteiten of (delen van) spooremplacementen, (her)inrichting van de openbare ruimte (bijvoorbeeld riolering, parken of pleinen) of maatregelen in de energievoorziening. Om de gemeenten binnen deze gebieden te ondersteunen bij het realiseren van dit type gebiedsmaatregelen, die aantoonbaar nodig zijn voor de realisatie van de woningen, is het Gebiedsbudget beschikbaar.

Het voornemen is om de huidige regeling voor het Gebiedsbudget in aangepaste vorm voort te zetten. In 2023 zijn met de bestaande 17 grootschalige woningbouwgebieden wederkerige afspraken gemaakt over de inzet van het Gebiedsbudget. Gezien de omvang en complexiteit van de woningbouwopgave zal ook een deel van nieuwe Gebiedsbudget landen in de bestaande grootschalige woningbouwgebieden om zo de afgesproken woningbouwaantallen daadwerkelijk te kunnen realiseren. De aanvullende bijdrage is daarmee taakstellend voor het realiseren van de afgesproken woningbouwaantallen in de grootschalige woningbouwgebieden tot en met 2030.
Daarnaast is een deel van het Gebiedsbudget bestemd voor nieuw aan te wijzen grootschalige woningbouwlocaties. Deze zullen volgen uit een integrale afweging in de Nota Ruimte. De verruiming naar nieuwe locaties betekent dat de huidige regeling van het Gebiedsbudget hierop moet worden aangepast. Ook zal een aantal nieuwe beleidsprincipes, waaronder parallel plannen, in de regeling worden opgenomen.

Bij de beoordeling van de maatregelen zal nadrukkelijk gekeken worden naar de noodzaak van de maatregel(en) en de uitvoerbaarheid. Ook zal het rendement van de investering (bijdrage per woning) ten opzichte van het aantal woningen worden meegewogen. Toekomstige bijdragen uit de Realisatiestimulans worden hierbij verrekend en voor het resterende tekort kan voor de specifieke maatregelen een bijdrage uit het Gebiedsbudget worden aangevraagd. Maatregelen uit het Gebiedsbudget kunnen niet gecombineerd worden met middelen vanuit de nieuwe Woningbouwimpuls.

Beethoven en Grondfaciliteit
Hiernaast werk ik aan een regeling om de middelen uit het Convenant van Rijk en Brainportregio over investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector (Beethoven), die door het vorige kabinet beschikbaar zijn gesteld voor de woningbouwopgave in de metropoolregio Eindhoven, te besteden in die regio. Dit

moet leiden tot 17.000 extra woningen en 2.280 studenteneenheden. De eerste aanvragen voor de middelen moeten rond de zomer ingediend kunnen worden.

Tot slot is er, vanuit het Interbestuurlijk Beleidsonderzoek (IBO) 'Op grond kun je bouwen' (2024), aanbevolen om een Grondfaciliteit toe te voegen aan het financieel instrumentarium. Dit nieuwe instrument moet gemeenten ondersteunen om meer actief grondbeleid te voeren. Momenteel worden de kaders uitgewerkt. Nog voor de zomer zal ik uw Kamer hierover informeren.
Met bovenstaand pakket aan financiële regelingen beoog ik de verschillende woningbouwopgaven te bedienen. Ik ben voornemens de Realisatiestimulans, het Gebiedsbudget, de Woningbouwimpuls en Beethoven uit te keren als specifieke uitkeringen. In de loop van 2026 wordt geëvalueerd of de Realisatiestimulans, het Gebiedsbudget en Beethoven in 2027 omgezet kunnen worden in een Bijzondere Fondsuitkering.

Moties en toezeggingen
Met de verzending van deze brief wordt voldaan aan de toezegging om de uitwerking van de uitgangspunten en de systematiek van de verschillende regelingen met de Tweede Kamer te delen [1]. Ook wordt er voldaan aan de toezegging om in de eerste helft van 2025 de Tweede Kamer te informeren over de verdere vormgeving van de verschillende regelingen op het gebied van woningbouw [2]. Verder wordt er met deze brief een drietal moties afgedaan.

De motie Flach c.s. [3] verzoekt de regering actief te sturen op betaalbare woningen voor ouderen en starters bij de uitwerking van de Realisatiestimulans. Een van de uitgangspunten voor de Realisatiestimulans is dat het een simpel instrument met weinig administratieve lasten voor gemeenten moet zijn, zowel bij de aanvraag als bij de verantwoording. Toewijzing aan specifieke doelgroepen zal niet tegemoetkomen aan de vormgeving van een simpel instrument. Daarnaast is de toewijzing aan specifieke doelgroepen voornamelijk een taak van gemeenten. Echter, de Realisatiestimulans zal wel een bijdrage zijn aan de bouw van sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen. De woningen in deze segmenten zijn bij uitstek geschikt voor de specifieke doelgroepen zoals starters en nultreden woningen voor ouderen. Ook zijn er extra middelen beschikbaar voor geclusterde en zorggeschikte woningen. Deze woningen zullen dus ondersteund worden en hiermee wordt er invulling gegeven aan de motie Flach c.s..

De motie Peter de Groot c.s.[4] verzoekt de regering de Realisatiestimulans voor betaalbare koopwoningen niet te beperken tot € 400 miljoen van het totaalbudget. De Realisatiestimulans zal worden uitgekeerd als de bouw van betaalbare woningen start: dat betreft sociale en middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen[5]. Hier zit geen financiële beperking op binnen de betaalbare categorieën. Aangezien de Realisatiestimulans enkel een bijdrage levert aan de bouw van betaalbare woningen, wordt er met de vormgeving als voorgesteld in deze brief ook invulling gegeven aan deze motie.

De motie Grinwis c.s.[6] verzoekt de regering in haar woningbouwbeleid, onder andere bij de uitwerking van de Realisatiestimulans, er zorg voor te dragen dat niet alleen grote woningbouwlocaties in grote(re) plaatsen worden ondersteund,

[1] Toezegging nr. 6967, datum 23-10-2024
[2] Toezegging nr. 7052, datum 21-01-2025
[3] Vergaderjaar 2023-2024, Kamerstuk 36600 XII, nr. 49.
[4] Vergaderjaar 2024-2025, Kamerstuk 32846, nr. 1277.
[5] Voor 2025 komt de bovengrens voor betaalbare koop op € 405.000. Wijzigingen wet- en regelgeving huur- en koopsector per 1 januari 2025 | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland
[6] Vergaderjaar 2024-2025, Kamerstuk 32847, nr. 1294.

maar ook kleinschalige woningbouwlocaties in dorpen en kleine kernen van de grond kunnen komen. Daar is de Realisatiestimulans bij uitstek geschikt voor, aangezien deze uitkeert bij de bouw van alle betaalbare woningen in heel Nederland, dus juist ook kleinschalige woningbouwlocaties in dorpen en kleine kernen. Of het nu om 1 betaalbare woning gaat, of om 1000, de Realisatiestimulans keert uit.

Nadere toelichting op de inhoudelijke uitwerking per instrument
In de onderstaande tekst ga ik inhoudelijk dieper in op de uitwerkingen per financieel instrument: de Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget. Dit zal voor de Realisatiestimulans het meest uitgebreid zijn aangezien dit een nieuw instrument betreft.

Realisatiestimulans
Zoals hierboven reeds benoemd is de Realisatiestimulans een nieuwe voorspelbare bijdrage van circa € 7.000 (incl. btw) aan gemeenten voor het totaal aantal met de bouw gestarte betaalbare woningen per jaar. Woningen in het betaalbare segment zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.
Binnen de circa € 2,5 miljard van de Realisatiestimulans is circa € 1,6 miljard gereserveerd om bij te dragen aan de realisatie van woningen in het betaalbare segment. De overige circa € 900 miljoen van de Realisatiestimulans is bedoeld voor specifieke opslagen. Het gaat hierbij om:
- Woningbouw in kwetsbare gebieden;
- Het realiseren van zorggeschikte en geclusterde woningen;
- Het versterken van de ambtelijke capaciteit van medeoverheden.

Zoals ik heb aangekondigd tijdens de Woontop van 11 december jl. zijn verschillende vraagstukken rondom de vormgeving van het instrument afgelopen maanden getoetst bij gemeenten, provincies en koepelorganisaties. Hieronder worden de belangrijkste contouren uiteengezet.

Basisbijdrage Realisatiestimulans
- De basisbijdrage per gemeente wordt bepaald aan de hand van het aantal gestarte betaalbare woningen binnen die gemeente in één kalenderjaar. Het gaat om het bruto aantal nieuwe woningen. Gesloopte woningen hebben geen gevolgen voor de bijdrage.
- Woningen die gerealiseerd worden door overige toevoegingen zoals optoppen of transformeren tellen ook mee voor de Realisatiestimulans. Ook flexwoningen tellen mee.
- Woningen die in het verleden een bijdrage hebben ontvangen uit een andere financiële regeling zoals de Woningbouwimpuls, de Startbouwimpuls de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen, Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen komen niet ook nog in aanmerking voor een bijdrage uit de Realisatiestimulans. Tijdens de Woontop zijn afspraken gemaakt over hoe de Realisatiestimulans zich verhoudt tot eerdere subsidieregelingen. Op deze manier landen de middelen daar waar de resterende opgave het grootst is.

Het IBO ‘Op grond kun je bouwen’ (2024) adviseerde de Realisatiestimulans uit te keren op het moment dat woningen worden opgeleverd. De impact van de Realisatiestimulans is zonder structurele middelen anders dan in het IBO voorzien. Gemeenten hebben mij bij verscheidene gelegenheden aangegeven dat het moment van oplevering geen prikkel zal geven om projecten versneld tot uitvoering te brengen. Zij geven nadrukkelijk de voorkeur om het moment van de start van de bouw op te nemen als ijkpunt voor de Realisatiestimulans. Gemeenten worden met de zogeheten startbouw als prestatie gestimuleerd om te versnellen en meer betaalbaar te programmeren.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Woningbouwbeleid
Gebiedsontwikkeling en Financiering

Onze referentie
2025-0000263345

Ik heb besloten gehoor te geven aan de oproep van de gemeenten en zal de Realisatiestimulans uitkeren op basis van het aantal gestarte woningen[7]. De middelen van de Realisatiestimulans worden in het jaar na de geleverde prestatie uitgekeerd. De eerste uitkering vindt plaats in 2026 voor de woningbouwproductie van 2025. De regeling loopt tot het einde van 2029, waarmee de laatste betaling in 2030 zal plaatsvinden.

Opslagen Realisatiestimulans
In de Realisatiestimulans is circa € 900 miljoen gereserveerd voor opslagen voor woningbouw in kwetsbare gebieden, het realiseren van zorggeschikte en geclusterde woningen en het versterken van de ambtelijke capaciteit van medeoverheden.

Woningbouw in kwetsbare gebieden
In de Stedelijke Focusgebieden (SF) van het Nationaalprogramma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) ligt een woningbouwopgave van 122.000 woningen voor de periode 2024 tot en met 2030. In het kader van de Woontop heeft Lodewijk Asscher, Bestuurlijk aanjager NPLV-gebieden, die gebieden gevraagd om concrete plannen. Als we ergens het verschil willen maken en het vertrouwen moeten terugwinnen, dan is het in deze gebieden. Het zijn de wijken waar mensen weinig verwachten, waar ze soms cynisch zijn en met reden. Het verzilveren van de potentie in deze gebieden heeft meer voeten in de aarde dan in andere gebieden. In de SF-gebieden is het bijvoorbeeld vaker noodzakelijk om bestaande woningen te slopen om vervolgens meer woningen terug te kunnen bouwen. In andere gevallen gaat het bijvoorbeeld om het combineren van ingrepen in de bovenplanse openbare ruimte of sociaal maatschappelijke voorzieningen.
In de Woontopafspraken is afgesproken om samen door te werken aan het concretiseren van de afspraken, aan het toevoegen van nieuwe en extra woningen. Voor nieuwe woningen in NPLV-gebied is naar schatting € 10.000-13.000 per woning nodig 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, waarbij geldt dat in ieder geval € 180 mln. specifiek voor de bijzondere opgave in deze gebieden beschikbaar is, naast de € 50 mln. die reeds gereserveerd is voor de NPLV programmabureaus. Tot de zomer is een proces ingericht waarbij op basis van de gemeentelijke voorstellen binnen het ministerie wordt bezien via welke regelingen die bekostigd kunnen worden. Ook worden de plannen getoetst op haalbaarheid en planologische hardheid. De uitkomst hiervan wordt nog voor de zomer bestuurlijk met de gebieden besproken.

Ambtelijke capaciteit
Ambtelijke capaciteitstekorten worden door medeoverheden vaak genoemd als een belangrijke reden voor vertraging in woningbouwprojecten. Provincies kunnen tot en met 2026 (met eventuele verlenging van maximaal 1 jaar) nog € 40 miljoen aan Flexpoolmiddelen inzetten om extra capaciteit aan te trekken voor de woningbouwopgave [8]. Via de Realisatiestimulans wordt een aanvullende bijdrage beschikbaar gesteld voor het capaciteitsvraagstuk.

Daarnaast is op de Woontop afgesproken dat Rijk, IPO en VNG gezamenlijk voldoende 'meedoekracht' in de woningbouwregio's gaan organiseren. Onderdeel van de afspraken is een ondersteuningsprogramma voor decentrale overheden,

[7] *'Een vergund pand waarvan de aanvrager van de bouwvergunning heeft gemeld dat de bouw is gestart of waarvan in een ambtelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering (waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend).'* Bron: praktijkhandleiding BAG
[8] Vergaderjaar 2024-2025, Kamerstuk 32847, nr. 1239

zodat zij binnen vijf jaar zelfstandig zonder extra steun kunnen functioneren. Opschaling vraagt om een gestructureerde en programmatische aanpak, vastgelegd in een interbestuurlijk samenwerkingsplan. Dit plan wordt nu gezamenlijk met VRO/IPO/VNG en met marktpartijen en corporaties verder vormgegeven, waarbij goed wordt nagedacht hoe de schaarse capaciteit, kennis en deskundigheid gericht in gebieden en projecten in te zetten.

De komende maanden worden verschillende modellen met de betrokkenen (stakeholders uit de Woontopafspraak) uitgewerkt. De langetermijndoelstelling is de creatie van structurele/duurzame versterking van de uitvoeringskracht van medeoverheden door structureel mensen en middelen in te zetten. Geen 'vliegende teams' of adviseurs die in - en uitvliegen op complexe/ beleidsmatige onderwerpen. Een structurele, landsdekkende, aanpak met meerjarige inzet van middelen (tenminste tot en met 2029) heeft de voorkeur. Bij de modelopties zal ook een bekostigingsmodel worden uitgewerkt.

Zorggeschikt en geclusterd
Naast de opgave voor de reguliere woningbouw zijn er tot en met 2030 288.000 extra woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen. Hieronder vallen de volgende woningtypen: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Voor de grote opgave voor deze woningen wordt op dit moment nog onvoldoende gebouwd. Dit komt onder andere door de hoge kosten die gepaard gaan met de realisatie van zorggeschikte en geclusterde woningen. Het is mijn voornemen om, indien mogelijk, via de Realisatiestimulans een extra opslag beschikbaar te maken voor iedere zorggeschikte of geclusterde woning die gerealiseerd wordt. Om te bepalen hoeveel de bijdrage voor zorggeschikte en geclusterde woningen moet zijn, ben ik in samenwerking met het ministerie van VWS een onderzoek begonnen naar de meerkosten van het bouwen van dit soort woningen. Hierbij kijk ik ook of er sprake is van significante meerkosten bij het bouwen van nultredenwoningen.

Op dit moment zijn er aparte subsidieregelingen gericht op corporaties en zorgaanbieders die ook aan deze opgave bijdragen [9].
Omdat deze lopende regelingen nog beschikbaar zijn voor deze opgave in de periode 2025 - 2026, zullen de middelen van de Realisatiestimulans beschikbaar komen vanaf 2027 (voor gestarte woningen in deze categorie in 2026). Samen met ministerie van VWS, Aedes en Actiz onderzoek ik hoe deze middelen uit het nieuwe financiële instrumentarium beschikbaar worden gemaakt.

Registratie en monitoring
Voor de regeling Realisatiestimulans is een betrouwbare database nodig van het aantal gestarte woningen per gemeente in Nederland. Bestaande monitoringssystemen zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) missen belangrijke aspecten voor de Realisatiestimulans, zoals het aantal gestarte betaalbare woningen, het aantal gestarte woningen door transformatie of het aantal gestarte zorggeschikte of geclusterde woningen. Daarom zullen gemeenten aanvullende informatie over de gestarte woningbouwprojecten moeten aanleveren om een bijdrage uit de Realisatiestimulans te ontvangen. Het voornemen is om deze procedure zo eenvoudig mogelijk te houden en zo veel mogelijk gebruik te maken van bestaande informatie zoals bijvoorbeeld voortkomt uit de Woondeals.

Vaststellen van de bijdrage
Gemeenten kunnen vanaf 2026 aangeven van hoeveel woningen de bouw is gestart in het jaar ervoor. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat gemeenten voldoende tijd moeten krijgen om de informatie op orde te stellen. Na indiening

[9] Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (SZGW)
Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO)

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Woningbouwbeleid
Gebiedsontwikkeling en Financiering

van de aantallen zullen de gegevens geverifieerd worden. Alvorens de bijdrage wordt vastgesteld wordt het aantal gestarte woningen verrekend met woningen waarvoor reeds een financiële bijdrage is verstrekt vanuit het Rijk. De eerste bijdrage zal naar verwachting worden vastgesteld en uitgekeerd in het vierde kwartaal van 2026.

Vervolg Realisatiestimulans
De regeling voor de Realisatiestimulans wordt nader uitgewerkt in samenspraak met gemeenten, provincies en marktpartijen. Ik zal uw Kamer hier rond de zomer opnieuw over informeren. Op dat moment zal de conceptregeling naar verwachting ook in consultatie worden gebracht. Mijn voornemen is om de ministeriële regeling vervolgens voor het einde van het jaar te publiceren.

Caribisch Nederland
Op de BES-eilanden is ook sprake van een woningbouwopgave die ik wil stimuleren. Om die reden ben ik voornemens om binnen de reservering van de genoemde circa € 2,5 miljard een bedrag van € 25 miljoen (verdeeld over 5 jaar) in te zetten voor de realisatie van woningbouw op de BES-eilanden in de vorm van bijzondere uitkeringen.

Woningbouwimpuls
Sinds 2020 draagt het Rijk via de Woningbouwimpuls (Wbi) bij aan het verminderen van de publiek onrendabele top in projecten die het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben. Door de introductie van de Realisatiestimulans gaat de wijze waarop het Rijk met specifieke uitkeringen bijdraagt aan woningbouwprojecten grotendeels op de schop. De voorspelbare bijdrage per betaalbare woning moet bijdragen aan de financiële haalbaarheid van de woningbouwopgave. Maar op sommige locaties kan het realiseren van (betaalbare) woningen dermate kostbaar zijn als gevolg van specifieke eisen en locatiegebonden beperkingen dat plannen alsnog een financieel tekort kennen, ondanks de Realisatiestimulans en de inzet van alle partijen, waardoor de woningbouw anders zeer moeizaam of niet van de grond komt.

Voor projecten met een significant financieel knelpunt wordt de Wbi voortgezet, als aanvullende bijdrage op de Realisatiestimulans. Voor het vervolg van de Wbi is de komende jaren ruim € 500 miljoen beschikbaar. Om de Wbi onder het nieuwe kabinetsbeleid effectief in te zetten worden het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 aangepast.

Wijziging Besluit Woningbouwimpuls 2020
Met de introductie van de Realisatiestimulans verandert het nut en de noodzaak van de Woningbouwimpuls. Het uitgangspunt is om enkele begripsbepalingen in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 te wijzigen en nadere voorwaarden en beoordelingscriteria te verplaatsen naar de regeling zodat deze sneller kan worden aangepast.
Dit Besluit Woningbouwimpuls 2025 treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Wijziging Regeling Woningbouwimpuls 2020
De Regeling Woningbouwimpuls wordt gelijktijdig aan het Besluit aangepast en treedt in werking op het moment dat het Besluit Woningbouwimpuls 2025 van kracht is. Op dit moment is het uitgangspunt om de activiteiten aan te passen waarvoor een bijdrage kan worden aangevraagd. De Woningbouwimpuls is beschikbaar voor projecten indien de volgende limitatieve lijst van activiteiten op aantoonbare wijze bijdragen aan en noodzakelijk zijn voor het versnellen of realiseren van de bouw van nieuwe woningen: 1) Infrastructurele ontsluiting; 2) verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden; 3)

bodemsanering in een afgebakend projectgebied en; 4) de uitplaatsing van (bedrijfs)activiteiten ten behoeve van woningbouw.

Naast de aanpassing van de activiteiten wordt het beoordelingskader aangepast om administratieve lasten te beperken. Het beoordelingskader bestaat voortaan uit vier criteria, te weten 1) een marktconform en realistisch gevraagde bijdrage (open boeken); 2) een haalbare planning; 3) een efficiënte bijdrage en; 4) een aantoonbaar woningtekort in de regio.

Planning en proces Woningbouwimpuls
De wijziging van het Besluit en de Regeling vindt plaats volgens vastgestelde termijnen van consultatie, Raad van State advies en nahang. Omdat het Besluit Woningbouwimpuls 2025 op 1 januari 2026 in werking treedt, wordt de nieuwe tranche van de Woningbouwimpuls geopend onder het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

Uitkomsten internetconsultatie Wijzigingsbesluit Woningbouwimpuls 2025
Het ontwerp van het Wijzigingsbesluit is via een openbare internetconsultatie geconsulteerd in de periode van 21 maart tot 18 april 2025. Verschillende partijen hebben gereageerd op het Wijzigingsbesluit. Er zijn suggesties gedaan om o.a. de definitie middenhuur aan te passen en te verduidelijken hoe de Realisatiestimulans en de mobiliteitsscan samenhangen met Woningbouwimpuls.

De consultatiereacties die direct betrekking hebben op Wijzigingsbesluit Woningbouwimpuls 2025 zijn opgenomen in de toelichting van het Wijzigingsbesluit. Een volledig consultatieverslag met de resultaten en bevindingen van de consultatie wordt later gepubliceerd.

Gebiedsbudget
Om woningen in leefbare en complete wijken te kunnen realiseren zijn ook investeringen in de bredere gebiedsontwikkeling noodzakelijk, bijvoorbeeld investeringen in parken en pleinen, of maatregelen gericht op bodemsanering. 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 het Gebiedsbudget beschikbaar. Een rijksbijdrage vanuit dit budget is noodzakelijk omdat de noodzakelijke 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 en daarmee de bouw van nieuwe woningen te borgen.

Om een start te kunnen maken met de bouwen van een omvangrijk aantal nieuwe woningen in de 17 grootschalige woningbouwgebieden hebben de betrokken gemeenten in 2023 een bijdrage vanuit het Gebiedsbudget ontvangen. Om de volledige woningbouwpotentie van deze gebieden tot en met 2030 te kunnen benutten, en de locaties daarmee ‘af te maken’, zal een deel van het beschikbare Gebiedsbudget ingezet worden binnen deze grootschalige woningbouwgebieden.

In de Woontopafspraken zijn op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de inzet van het Gebiedsbudget gepresenteerd.
De belangrijkste voorwaarden die verbonden worden 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 twee derde betaalbaar te realiseren. Op projectniveau wordt een minimale ondergrens van 50% betaalbaar gehanteerd.

- De realisatie (startbouw) 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 versnellingstafel met betrokken publieke en private partijen, met inzet van de publiek-private-monitor;
    - Betrokken partijen die 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.
- Geen dubbele subsidiëring van maatregelen. Gebiedsmaatregelen die reeds een bijdrage hebben ontvangen vanuit de tijdelijk regeling specifieke uitkering Gebiedsbudget uit 2023 of een andere rijksregeling (zoals Wbi of SBI) komen niet nogmaals in aanmerking voor een bijdrage.
- De maatregelen die in aanmerking komen voor het Gebiedsbudget hebben betrekking op de volgende drie limitatieve maatregelen:
    - Verwerven, verplaatsen of bronmaatregelen hindervormende activiteiten (bijv. saneren van de bodem, bedrijfsverplaatsingen of spooremplacementen);
    - (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.
- De bijdrage van het Rijk vanuit het Gebiedsbudget betreft maximaal 50% van de totale publieke onrendabele top op de benodigde investering onder de voorwaarde dat de regio minimaal eenzelfde bijdrage reserveert om de afgesproken maatregel(en) te kunnen realiseren
- De middelen zijn taakstellend voor het realiseren van de afgesproken woningbouwaantallen in de grootschalige woningbouwgebieden t/m 2030.
- Een deel van het Gebiedsbudget kan worden ingezet voor de (via de Nota Ruimte) nieuw aan te wijzen grootschalige woningbouwlocaties.
- Net als bij de Woningbouwimpuls wordt bij het Gebiedsbudget eerst bezien wat de te verwachten bijdrage uit de Realisatiestimulans is alvorens de hoogte van de bijdrage uit het Gebiedsbudget wordt vastgesteld.

De komende periode ga ik, samen met de minister van IenW, met de grootschalige woningbouwgebieden in gesprek over de inzet van het Gebiedsbudget en de samenhangende infra-middelen. Besluitvorming over de inzet van de middelen is voorzien tijdens de Bestuurlijke Overleggen Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte Transport (MIRT) in het najaar 2025.

Instrumenten vorig Kabinet
Naast het bovengenoemde samenhangende pakket aan financiële instrumenten zijn er bestaande regelingen die binnen enkele jaren aflopen. Hiervan wordt op projectniveau de voortgang van de woningbouw gemonitord, versnelling gestimuleerd en waar nodig geïntervenieerd om tot realisatie te komen. Voor enkele bestaande regelingen worden in 2025 nog wel laatste tranches uitgevoerd en wijzigingen doorgevoerd. Hieronder volgt een toelichting voor de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en de financiële regelingen voor de ondersteuning van flexwoningen. In het geval dat er in de toekomst nieuwe middelen worden vrij

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Woningbouwbeleid Gebiedsontwikkeling en Financiering

Onze referentie
2025-0000263345

gemaakt voor onderwerpen als flexwonen of de huisvesting van aandachtsgroepen is het denkbaar dat hier geen aparte regelingen voor worden gemaakt, maar dat deze worden geïntegreerd als extra opslag bij de Realisatiestimulans. Hoe dit concreet vorm krijgt, wordt de komende tijd verder uitgewerkt.

Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)
Bij de Begrotingsbehandeling voor 2025 is een amendement door uw Kamer aangenomen om in totaal € 60 miljoen in te zetten voor twee tranches voor de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Eén reguliere tranche van de RHA (€ 30 miljoen) en een extra tranche van de RHA specifiek voor studenten (ook € 30 miljoen). De RHA is momenteel in internetconsultatie en mijn streven is de regeling nog voor de zomer open te stellen.

Financiële regelingen ondersteuning verplaatsbare woningen
Ik moedig het inzetten van verplaatsbare woningen (flexwoningen) actief aan. Hierdoor worden tijdelijk beschikbare locaties benut waardoor sneller meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Ook zet ik hiermee in op innovatieve, conceptuele en industriële bouw om sneller, betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptief te bouwen. Hieronder volgt een uiteenzetting van de belangrijkste ontwikkelingen.

Op dit moment kunnen gemeenten met de aangepaste Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen nu een bijdrage krijgen van € 14.000 per woning. Dit bedrag geldt zowel voor verplaatsbare woningen als voor woningen die worden gerealiseerd door transformatie of optoppen. Het loket is weer geopend en dit jaar is hiervoor circa € 78 miljoen beschikbaar.
Sinds kort treedt de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op als 'marktmeester' voor verplaatsbare woningen. De marktmeester brengt aanbieders van bestaande verplaatsbare woningen waarvoor nog geen nieuwe locatie is gevonden in contact met gemeenten en mogelijke kopers.
Met de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen ten slotte bied ik, onder voorwaarden, zekerheid van minimale inkomsten als een investeerder verplaatsbare woningen gedwongen moet verkopen na de 1e exploitatie omdat er nergens (ook niet bij een achtervanglocatie) herplaatsing mogelijk is. Deze regeling wordt voor de zomer geëvalueerd waar mogelijke wijzigingen uit voortkomen.

Vervolg
In deze brief heb ik de voortgang gepresenteerd over het samenhangende pakket aan financiële instrumenten wat invulling geeft aan de ondersteuning van gemeenten in de woningbouwopgave.

Ik ben verheugd te melden dat er een hoop in gang is gezet en dat de eerste middelen nog dit jaar worden uitgekeerd.
Zoals aangegeven kom ik nog voor de zomer bij u terug met de introductie van het nieuwe instrument de grondfaciliteit. Ook zal ik u op de hoogte houden van de regeling die ten grondslag ligt aan de Realisatiestimulans. Indien er andere ontwikkelingen te melden zijn over het financieel instrumentarium, hoort u dat uiteraard van mij.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer