Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1397

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 december 2025

In september 2025 publiceerde de Algemene Rekenkamer het rapport «Woningbouwimpuls; Vervolgonderzoek 2025». Hierin doet de Algemene Rekenkamer verslag van haar onderzoek naar de Woningbouwimpuls (Wbi). De Woningbouwimpuls is het belangrijkste financiële Rijksinstrument dat vanaf 2020 is ingezet om de bouw van woningen te stimuleren.

Het is goed dat de Algemene Rekenkamer opnieuw naar de werking van de Woningbouwimpuls heeft gekeken, vooral ook omdat er in het vorige onderzoek van de Algemene Rekenkamer in 2022 nog nauwelijks resultaten van de Woningbouwimpuls bekend waren. Sinds 2020 zijn er in totaal met de Woningbouwimpuls al 232.876 woningen financieel ondersteund, waarvan circa tweederde betaalbaar.

Met deze brief kom ik tegemoet aan het verzoek van uw Kamer om een reactie op dit rapport te geven, nadat de Algemene Rekenkamer mij de gelegenheid heeft gegeven een bestuurlijke reactie op het rapport te geven. Deze bestuurlijke reactie is opgenomen in paragraaf 8.1 van het rapport. In deze brief ga ik in op de Woningbouwimpuls zelf, op de conclusies van de Algemene Rekenkamer, de aanpassingen voor de toekomst en de rol van dit instrument binnen het nieuwe financiële instrumentarium.

Noodzakelijke financiële ondersteuning voor betaalbare woningbouw

Het is nodig om vanuit de Rijksoverheid bij te dragen aan woningbouw, omdat de realisatie van voldoende betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving publieke kosten met zich mee brengt. Zo zijn er voor locaties bijvoorbeeld maatregelen nodig om de kansen voor woningbouw te benutten, zoals het zorgen voor wegaansluitingen, het reinigen van vervuilde bodem of de aanleg van openbare ruimte. Deze kosten kunnen niet altijd worden gedragen door de marktpartijen, simpelweg omdat de

kst-32847-1397
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2025

opbrengsten in de gebiedsontwikkeling niet voldoende zijn. De projecten zijn dan niet haalbaar en komen daardoor niet van de grond. Kosten die niet kunnen worden verhaald op de marktpartijen, in het geval van macroaftopping, komen vaak bij de gemeente terecht: er ontstaat een publiek tekort. Gemeenten hebben, ook in het geval van een actieve ontwikkeling, niet altijd de middelen om deze kosten te dekken. Om te zorgen dat de projecten met voldoende betaalbare woningen toch van de grond komen draagt het Rijk, met onder andere de Woningbouwimpuls, bij aan het verminderen van het publieke tekort. Op die manier wordt vertraging voorkomen en wordt voorkomen dat de projecten doorgaan met minder betaalbare woningen of moeten inboeten in de kwaliteit. Dit neemt niet weg dat er altijd gestreefd moet worden naar zoveel mogelijk optimalisaties in woningbouwprogramma en kwaliteit.

De financiële bijdrage is dus hard nodig om het groeiende woningtekort sneller aan te pakken. Dit wordt door meerdere gemeenten onderstreept, zo blijkt ook uit de data die is verzameld door de Algemene Rekenkamer in het kader van dit onderzoek. Gemeenten bevestigen dat de Woningbouwimpuls een stimulerende werking heeft om tempo te maken en bijdraagt aan een versnelde politieke besluitvorming. En dat er dankzij de Woningbouwimpuls meer betaalbare woningen worden gebouwd, die anders gezien het rendement snel geschrapt zouden worden.

Conclusies van de Algemene Rekenkamer

De Algemene Rekenkamer constateert op de eerste plaats dat de Woningbouwimpuls bijdraagt aan de bouw van meer betaalbare woningen.
Daarnaast concludeert de Algemene Rekenkamer dat de Woningbouwimpuls niet tot versnelde woningbouw heeft geleid en dat het twijfelachtig is of het tot meer woningen heeft geleid. Deze conclusies kan ik niet delen omdat het, mijns inziens, op onjuiste inzichten is gebaseerd. Het vergelijken van projecten met en zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls, zoals de Algemene Rekenkamer in haar onderzoek heeft gedaan, levert geen betrouwbaar inzicht op. Elk project kent namelijk haar eigen specifieke uitdagingen en zijn daarom vaak onvergelijkbaar. Bovendien vergelijkt de Rekenkamer het tempo van projecten met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls met het tempo van projecten die afgewezen zijn voor een Woningbouwimpuls-bijdrage. Deze afgewezen projecten hebben vervolgens hun plannen kunnen wijzigen om het project toch doorgang te laten vinden. Het is, mijns inziens, alleen mogelijk om objectief vast te stellen dat de Woningbouwimpuls geen versnelling veroorzaakt, als je projecten vergelijkt met Woningbouwimpuls-bijdrage met projecten die geen bijdrage uit de Woningbouwimpuls hebben gekregen en hun programma ook niet hebben gewijzigd. Deze vergelijking is in het onderzoek niet gemaakt. Dat de Algemene Rekenkamer constateert dat projecten met minder betaalbare woningen niet sneller het planproces doorgaan zie ik juist als bewijs dat de Woningbouwimpuls heeft geholpen hetzelfde tempo te bereiken. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls zou dat mijns inziens namelijk wel de verwachting zijn.
Tot slot is het helaas zo dat projecten met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls met dezelfde uitdagingen te maken hebben gekregen als de gehele woningbouwproductie, waardoor ook bij deze projecten vertragingen kunnen ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan Raad van State procedures of gestegen bouwkosten. Dit doet naar mijn mening niets af aan de waarde en noodzaak van de financiële bijdrage.

Naast de Woningbouwimpuls en andere financiële instrumenten, versnellen we ook op andere manieren de bouw van betaalbare woningen. Denk aan parallel plannen, het programma STOER, de Wet

regie, het inzetten op 130% plancapaciteit en het aanwijzen van doorbraaklocaties.

De Woningbouwimpuls in de toekomst

Een aanbeveling van de Algemene Rekenkamer is om de Woningbouwimpuls in de toekomst in te zetten voor complexe projecten. Die aanbeveling sluit aan bij de richting die ik heb gekozen sinds de Woontop. Op de Woontop is aangekondigd dat de Woningbouwimpuls wordt ingezet als knelpunten dermate significant zijn dat een project onhaalbaar is, ondanks de inzet van middelen van de Realisatiestimulans.

Vanaf 2026 wordt de Woningbouwimpuls dan ook vernieuwd voortgezet om gemeenten te ondersteunen met betaalbare woningbouw op lastige locaties. Met die financiële bijdrage kunnen deze locaties benut worden voor de bouw van betaalbare woningen. Bij de wijziging van de Woningbouwimpuls wordt de regeling ook versimpeld waar mogelijk. Ik volg daarmee de aanbeveling van de Algemene Rekenkamer op.

Het financiële instrumentarium

Naast de Woningbouwimpuls wordt ook andere financiële ondersteuning vanuit het Rijk vormgegeven. Het kabinet heeft daarvoor in totaal € 5 miljard gereserveerd voor woningbouw. Gemeenten kunnen hier nu al gebruik van maken. Met een samenhangend pakket aan financiële instrumenten[1] wordt de woningbouwopgave breed en laagdrempelig ondersteund.

Met de Realisatiestimulans ontvangen gemeenten een laagdrempelige bijdrage voor woningbouw. Het gaat om een bijdrage van € 7.000 exclusief btw voor elke betaalbare woning waarvan de start van de bouw in een jaar plaatsvindt, via nieuwbouw, transformaties, optoppen of splitsen. De gemeente kan in het daaropvolgende jaar de bijdrage aanvragen en ontvangen.

Meer gebiedsgericht ondersteunen we woningbouwprojecten naast de Woningbouwimpuls ook met het Gebiedsbudget voor de nationaal grootschalige woningbouwlocaties. Hiermee worden specifieke maatregelen ondersteund die nodig zijn om woningbouw in die locaties mogelijk te maken.

Daarnaast werk ik aan de Regeling Grondverwerving voor Woningbouw (RGvW), voorheen bekend als de grondfaciliteit[2]. Hiermee ondersteun ik gemeenten bij het voeren van actief grondbeleid, om zo meer betaalbare woningen in een hoger tempo te kunnen realiseren.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de Woningbouwimpuls een belangrijk onderdeel is en blijft van het huidige en toekomstige financiële instrumentarium waarmee de woningbouwopgave wordt ondersteund. Hierbij is sprake van een continu proces, waarin het instrument wordt uitgevoerd en gelijktijdig tegen het licht wordt gehouden en indien nodig aangepast om de doelmatigheid te kunnen staven.

Onderzoeken en evaluaties zoals dit en het vorige rapport van de Algemene Rekenkamer dragen bij aan dit proces. Het rapport vraagt om

---

[1] Verwijzing kamerbrief 19 mei Kamerbrief over financieel instrumentarium woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

[2] Verwijzing kamerbrief 14 juli Kamerbrief over inzet grondbeleid voor woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

meer aandacht voor flankerend beleid en een preciezere toespitsing van dit instrument. Deze punten neem ik mee in de herijking van de Woningbouwimpuls en het bredere financiële instrumentarium ter ondersteuning van de woningbouwopgave. Ik wil de Algemene Rekenkamer dan ook graag bedanken voor dit rapport.

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