

op naar de
100.000
per jaar
woningen

Woontop 2024
Bouwen voor de
woningzoekende:
sneller én met
minder regels

AFSPRAKEN WOONTOP

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 bestendig 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 woondealafels. 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 vergunningsverlening**) 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 Lisserbroek 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 LVVN, 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, belsistemijnen, 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 plannings 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 vervolgbesluiten 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.