

Ontbijtbijeenkomst over de uitvoering van de woningbouwopgave met VNG en IPO

28 januari 2026



Inleiding

Op de ontbijtsessie treft u drie tafels waar gedeputeerden en wethouders u zullen bijpraten op vier cruciale aspecten die de woningbouw voor gemeenten en provincies hinderen. Ten behoeve van het gesprek en uw voorbereiding treft u hieronder van elk aspect een korte toelichting aan.

1 Randvoorwaarden

De woningbouw blijft achter bij wat nodig is om het tekort terug te dringen. Dat ligt niet aan een gebrek aan plannen of ambities, maar aan het vastlopen van cruciale randvoorwaarden. Provincies hebben dit landelijk en regionaal scherp in beeld gebracht: [vijf grote knelpunten bepalen momenteel of woningen wel of niet van de grond komen](#). Zolang deze knelpunten niet structureel worden opgelost, blijven bouwdoelen buiten bereik, ongeacht hoeveel locaties worden aangewezen.

Het gaat om stikstof, netcongestie, investeringscapaciteit van woningcorporaties, ambtelijke capaciteit en financiële haalbaarheid (publieke onrendabele top, PORT). Voor elk van deze randvoorwaarden liggen oplossingsrichtingen op tafel: stikstofoplossingen zijn uitgewerkt in de [bouwstenen 'emissiereductie landbouw' en 'natuur'](#), netcongestie vraagt om meer ondersteuning én landelijke regie op netbewust bouwen, en zowel de investeringscapaciteit van corporaties als publiek onrendabele top vergen landelijke dekking door het Rijk. Ambtelijke capaciteit kan alleen worden versterkt met structurele financiering en sterke expertnetwerken.

Dit tezamen vraagt om € 4–5 miljard per jaar aan structurele middelen en vooral om voorspelbaarheid, zodat woningbouw daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. De laatste jaren heeft het Rijk ongeveer €1 à 1,6 miljard per jaar beschikbaar gesteld. Provincies en gemeenten hebben daarbij voldoende middelen nodig om de publieke onrendabele toppen af te dekken. Dit draagt bij aan stabiliteit die nodig is om investeerders vertrouwen te geven. Hou het aanvragen van subsidiegelden eenvoudig, zorg voor voorspelbaarheid, meerjarige helderheid, flexibiliteit in de besteding en hou de verantwoording achteraf beperkt tot hoofdlijnen.

2 Betaalbaarheid

Voor iedereen een passende woning op de juiste plek; dat is de kern van de volkshuisvestelijke opgave. Gemeenten en provincies hebben afgesproken dat op regionaal niveau ten minste 2/3^e betaalbaar en ten minste 30% sociaal worden gerealiseerd. Een starre toepassing van de nu voorgestelde instructieregels en eisen richting gemeenten, regio's en provincies leidt tot vertraging en het niet behalen van de betaalbaarheidseisen.

IPO, VNG, Aedes en de Woonbond hebben daarom een alternatief voorstel gedaan voor het Besluit versterking regie volkshuisvesting ([Verbetervoorstel voor betaalbare woningbouw](#) van mei 2025.)

Om twee redenen hebben wij een alternatief uitgewerkt. Ten eerste om te bevorderen dat elke gemeente binnen de regionale woningbouwopgave een eerlijk aandeel levert aan de opgave voor betaalbare en sociale woningbouw. Ten tweede om te zorgen dat de regionale opgave zo goed mogelijk aansluit op de regionale behoefte.

Dat werken wij uit door op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau vast te houden aan ten minste twee derde betaalbaar en 30% sociaal, tenzij er goede volkshuisvestelijke redenen zijn om van een hoger of lager percentage uit te gaan. Er zijn immers provincies en regio's waar de behoefte aan sociale woningbouw hoger of lager is dan het landelijke gemiddelde. En er zijn nu eenmaal gemeenten die sturing van bovenaf nodig hebben om mee te werken aan de regionale opgaven. De provincie krijgt hierin een belangrijke rol in de wet regie volkshuisvesting met als instrumenten ontheffingen van de landelijke instructieregels en instructies in de provinciale verordening. De provincies en gemeenten hebben voldoende middelen nodig om de nieuwe wettelijke taken onder de wet regie uit te voeren.

3 Bouwregelgeving

Groot onderhoud en modernisering van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn dringend nodig. Het laatste integrale onderhoud van het Bbl dateert al van 2012! Sindsdien zijn maatschappelijke opgaven zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit sterk toegenomen. De woontoppartners hebben afgesproken dit achterstallig onderhoud in te lopen. Dat is noodzakelijk om de bouwregelgeving actueel, samenhangend en toekomstbestendig te maken, waarin de aankomende EU-regelgeving is verwerkt. Goed om daarbij te starten met de integratie van lopende regionale trajecten en convenanten.

Modernisering van het Bbl voorkomt de noodzaak van aanvullende eisen. Het Rijk zet sterk in op standaardisering en uniformering en wil het stellen van bovenwettelijke eisen beperken. Gemeenten en provincies onderschrijven het belang van eenduidige regels, maar constateren dat het ontbreken van actuele en toereikende landelijke normen leidt tot de inzet van lokaal en regionaal instrumentarium en convenanten. Een gemoderniseerd Bbl maakt deze afspraken grotendeels overbodig.

Benut de herziening om regels ook te vereenvoudigen en te verbeteren. Modernisering biedt de kans om het Bbl te vereenvoudigen, inconsistenties te schrappen en regels beter uitvoerbaar te maken voor gemeenten, provincies én de bouwpraktijk. Daarbij is een integrale afweging nodig van noodzaak, effectiviteit en uitvoerbaarheid, over departementen en medeoverheden heen.

Werk toe naar een meerjarige herzieningsagenda voor het Bbl. De VNG en het IPO pleiten voor een samenhangend, meerjarig plan voor herziening en onderhoud van het Bbl, met duidelijke prioriteiten en betrokkenheid van medeoverheden en uitvoeringspartijen, in lijn met de Europese ontwikkelingen.

4 Grondbeleid

Gemeenten hebben goed grondbeleidsinstrumentarium nodig om ruimtelijke plannen te realiseren. Het Interdepartementaal Beleidsonderzoek woningbouw en grond (IBO, juni 2024) heeft hier goede voorstellen voor gedaan en het Rijk is gestart met concretisering van de meeste voorstellen. Zie ook de [VNG-reactie](#) op dit onderzoek, met daarin 10 aanbevelingen. Maar er is nog weinig gerealiseerd. De belangrijkste punten zijn:

1. *We willen dat het Rijk het makkelijker maakt voor gemeenten om gronden te verwerven*
Daarom zetten we ons in op verbetering van regelgeving voor voorkeursrecht en onteigening. Wij steunen de Rijksgrondfaciliteit, waardoor risico's die gemeenten lopen bij actief grondbeleid kunnen worden gedeeld. De VNG is voorstander van een landelijke grondbank waar ook gemeenten gebruik van kunnen maken.
2. *We willen dat het Rijk regelgeving aanpast om waardeverstijging van grond door speculatie af te remmen.*
We zetten daarom in op het aanpassen van de inbrengwaarde voor het kostenverhaal naar de gebruikswaarde. En op het invoeren van een planbatenheffing, waarmee de waardeverstijging door functiewijziging wordt ingezet om publieke kosten te dekken.
3. *Wij willen vereenvoudiging van contracteren, kostenverhaal en verantwoording.*
De plankostenscan is niet geschikt als basis voor een anterieure overeenkomst. Een versie van de scan met een handreiking voor de privaatrechtelijke weg is wenselijk. De regels uit de notitie grondbeleid van de commissie Besluit Begroting en verantwoording (BBV) zijn veel te gedetailleerd.