VRO 2026000487

Formatievraag 20-01-2026

- *1. In het besluit onder de Wet regie op de volkshuisvesting is o.a. opgenomen dat van de te bouwen woningen 2/3 betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur. Kan worden aangegeven of deze percentages aansluiten bij wat in praktijk nodig is (waar zijn die op gebaseerd)?*
- *2. Wat is in de komende jaren de omvang van de publiek onrendabele top die hoort bij de opgave en doelstellingen van 2/3 betaalbaar waarvan 30% sociale huur; zijn de verschillende doelstellingen financieel haalbaar (te maken)? Kunnen er bij gelijke middelen meer woningen gebouwd worden als de percentages voor sociale huur en betaalbare woningen versoepeld worden?*

In het besluit onder de Wet regie op de volkshuisvesting is o.a. opgenomen dat van de te bouwen woningen 2/3 betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur. Kan worden aangegeven of deze percentages aansluiten bij wat in praktijk nodig is (waar zijn die op gebaseerd)?

- Door de prognosemodellen van ABF Research hebben we zicht op wat er (in de toekomst) het beste gebouwd kan worden gezien de huishoudensontwikkeling, woonwensen[1], inkomensontwikkeling en ontwikkelingen in de woningvoorraad (mutaties en verhuisprocessen). Bij deze prognosemodellen zijn de samenstelling van de huidige woningvoorraad en de opbouw van de huidige bevolking en door CBS verwachte ontwikkeling daarvan een belangrijke input.
- Met de modellen wordt zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgave in beeld gebracht. Voor de kwalitatieve opgave worden er scenario's (laag, midden, hoog) met bandbreedte doorgerekend, waarin gevarieerd wordt met inkomensontwikkeling, verhuisgeneigdheid en woonvoorkeuren. Hieruit volgt de meest optimale samenstelling van de toe te voegen woningen zodat verschillenverschillen tussen vraag en aanbod zoveel mogelijk verminderd worden.
- Uit de ABF analyses blijkt dat in het midden scenario, waarin qua inkomen aangesloten is bij de door het CPB verwachte ontwikkeling, de behoefte aan sociale huur in de vraaggerichte bouwmix al jaren rondom 30% schommelt.
- In het overige betaalbaarheidssegment en in de het duurdere segment zijn de verschillen tussen de jaren en de scenario's (met een wat hogere of lagere inkomensontwikkeling) wat groter. Koopprijsontwikkeling, hoogte van de hypotheekrente en leencapaciteit spelen in deze segmenten die overwegend uit koop bestaan vanzelfsprekend een grotere rol.
- Uit de meest recente doorrekening2 blijkt dat er nog steeds een grote behoefte is aan betaalbare woningen in de bouwmix, maar dat deze wel wat gedaald is (naar 60%). De belangrijkste verklaring die ABF hiervoor geeft is een verminderde vraag naar betaalbare koopwoningen ten gunste van duurdere huur. Dit laat echter volgens ABF eerder het realiteitsgehalte van een koopwens zien (het is niet meer te betalen voor velen) dan dat er werkelijk sprake is van een daling van de koopwens. Tussen 2012 en 2021 is de koopwens immers gestaag gestegen. Door de gestegen

[1] De woonwensen zijn gebaseerd op het Woononderzoek Nederland dat het CBS uitvoert.

[2] Kamerstukken II, 32 847 Nr. 1385

koopprijzen en hypotheekrente is een koopwoning voor veel huishoudens anno 2024 buiten bereik geraakt waardoor zij zich noodgedwongen richten op duurdere huur. In de methodiek van de modellen leidt dit echter 'automatisch' tot een lager aandeel betaalbaar in de optimale bouwmix terwijl de werkelijkheid eerder andersom is. Op dit moment is het nog te voorbarig om te concluderen dat er sprake is van een structurele verschuiving van de woonwensen.

- In algemene zin is de woningmarkt gebaat bij voorspelbaarheid en stabiel beleid, ook ten aanzien van betaalbaarheidsdoelstellingen. Woningbouwprojecten zijn van lange adem en voorspelbaarheid leidt tot sneller akkoord over de bouwprogrammering in projecten. Aanpassingen van de betaalbaarheidsdoelstellingen zal leiden tot veel discussie, tot heronderhandeling van businesscases en kan aanleiding zijn tot pauzeren of faseren van projecten.

Wat is in de komende jaren de omvang van de publiek onrendabele top die hoort bij de opgave en doelstellingen van 2/3 betaalbaar waarvan 30% sociale huur; zijn de verschillende doelstellingen financieel haalbaar (te maken)?

- In 2024 hebben de Woontoppartners samen met de Rebel Group en Stadkwadraat de financiële haalbaarheid getoetst. Uitkomst van deze toetsing was dat de beschikbare middelen voor de periode tot en met 2029 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. Voor onderbouwing zie onderzoek Rebel Group en Stadskwadraat Feitenrelaas investerings-opgave nieuwbouw tot 2030 t.b.v. Woontop
- Tegelijkertijd is destijds geconstateerd dat de rendementen - en daarmee de investeringsbereidheid - van middenhuurwoningen in projecten onder druk staan. En er worden tekorten geconstateerd met name ten aanzien van de benodigde bovenplanse infrastructuur.
- 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 bestendigd met de Wet versterking regie volkshuisvesting.
- In 2025 zijn door Rebel de genoemde onzekerheden nader uitgewerkt en is daarnaast een doorkijk gemaakt naar de periode vanaf 2030, (Financieel totaalbeeld woningbouwopgave tot en met 2035 | Rapport | Rijksoverheid.nl.)
- De financiële stimuleringsmiddelen voor de woningbouw lopen namelijk in 2029 af. De opgaven lopen echter ver door na 2029. De voorstellen voor de woningbouwopgave die na 2029 tot bouw leiden, moeten nu in de plannen worden verwerkt. De zekerheid van middelen in latere jaren is nodig vanwege planvormingsfases die op korte termijn plaatsvinden en de besluitvormingstermijn van projecten. Tijdens de woontop van 2025 hebben partijen het belang van langjarige zekerheid over de financiële middelen benadrukt.
- Rebel geeft aan: *"De woningbouwopgave bedraagt in de periode 2025 tot en met 2035 de bouw van een kleine 1,1 mln. woningen. We hebben de financiële restopgave tot en met 2035 berekend op basis van de methodiek uit onze eerdere rapport*

'Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland'. De opgave tot en met 2029 is gedekt onder andere de realisatiestimulans, de Wbi, het gebiedsbudget en de Beethovenmiddelen. De opgave voor 2030 tot en met 2035 bedraagt ca. ***€3,9 mld*** *en is aanvullend benodigd op de VRO-begroting. Dit bedrag is de toerekenbare Publieke Onrendabele Top (PORT). Dat zijn kosten – zoals bodemsanering, verplaatsing van in de weg zittende activiteiten, inrichting van het openbaar gebied, groen, parkeren en infrastructuur – die verbonden zijn aan het betreffende woningbouwproject, maar die niet volledig uit de opbrengsten van het betreffende woningbouwproject gedekt kunnen worden."*

- De totale door gemeenten nog te leveren dekking in de vorm van cofinanciering bedraagt in totaal €6,0 mld. (2025-2035) voor de toerekenbare PORT. Rebel geeft hierbij aan dat de financiële positie van gemeenten een aandachtspunt hierbij is, omdat deze onder druk staat. Benodigde cofinanciering was bekend ten tijde van aanvragen van de rijksmiddelen, wij verwachten dat deze derhalve ook worden geleverd.
- Het (gedeeltelijk) dekken van de publiek onrendabele top is een belangrijk deel van de financiële opgave om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren. Om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren zijn ook andere investeringen nodig. Voorbeelden hiervan zijn de bovenplanse infrastructuur , grondfaciliteit, uitvoeringskracht, stimulans aan specifieke woonvormen (bv. voor ouderen), voorzieningen bij grootschalige locaties en is er een herstructureringsopgave in de kwetsbare wijken en regio's waaronder NPLV en NPVR.
- In de PORT wordt het tekort in de investeringscapaciteit van de corporatiesector niet meegerekend om de 30% sociale huur daadwerkelijk te bouwen. Over het tekort van de woningcorporaties (19,4 miljard euro) zijn eerder vragen beantwoord.
- Ten aanzien van de middenhuuropgave heeft onderzoeksbureau SEO heeft geconcludeerd dat het onzeker is "of het investeringsklimaat er toe leidt dat er genoeg woningen worden gebouwd om zowel de afname van het middenhuuraanbod in de bestaande voorraad te compenseren als te voorzien in de verwachte behoefte aan middenhuurwoningen". Om het investeringsklimaat te verbeteren kan onder meer gekeken worden naar de fiscaliteit en de regulering (zie ook eerdere antwoorden op vragen over de wet betaalbare huur). [3]

Kunnen er bij gelijke middelen meer woningen gebouwd worden als de percentages voor sociale huur en betaalbare woningen versoepeld worden?

- De publiek onrendabele top ontstaat door publieke investeringen die gedaan moeten worden om een woningbouwproject mogelijk te maken. Hierbij wordt geprobeerd om publieke kosten te verhalen op de markt (toepassen kostenverhaal). Hoeveel er verhaald kan worden is afhankelijk van de business case van de marktpartijen. Bij een groter rendement voor de markt kunnen er meer kosten worden verhaald en daalt de publieke opgave. Een project bestaat doorgaans uit verschillende segmenten: sociale huur, midden huur en/of betaalbare koop en vrije sector. Bij een lager aandeel betaalbaar stijgt het aandeel vrije sector en daarmee wordt de business case

[3] Zie SEO onderzoek: Investeringsklimaat Middenhuur | Rapport | Rijksoverheid.nl

meer rendabel. Hierdoor kunnen meer kosten op marktpartijen worden verhaald en daalt de publieke financiële opgave.

- In die zin kunnen voor dezelfde middelen meer woningen financieel worden ondersteund op het moment dat er minder betaalbaar wordt gebouwd. Het programmeren van minder betaalbare woningen leidt echter in verwachting niet tot meer bouw en kan aanleiding zijn tot vertraging op korte termijn (zie antwoord 1). Meer bouw is in grote mate van andere randvoorwaarden afhankelijk, zoals bijv. locaties. Met minder betaalbare woningen wordt dan minder aangesloten bij de vraag. Daarnaast ligt de bevoegdheid om het aandeel betaalbare woningen bij projecten bij gemeenten en is het niet zeker of zij bij aanpassingen van de nationale doelstelling dit ook automatisch lokaal doorvertalen.
- Wanneer een lager aandeel betaalbaar gebouwd mag worden kan dit bovendien uiteindelijk neer slaan in een hogere grondwaarde. Daarmee verdwijnt dan de verbetering van de business case op termijn. Het is daarom juist ook van belang dat het aandeel betaalbaar voorspelbaar en dus constant is, zodat daarmee rekening gehouden wordt bij de aankoop van grond. Te dure grondaankopen worden daarmee voorkomen.

- NB: De huidige doelstellingen van 30% sociaal en 2/3 betaalbaar maken onderdeel uit van de afspraken van het Herstel- en Veerkrachtplan (HVP).