

Vergaderjaar 2025–2026

36 915 XXII

Wijziging van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2026 (wijziging samenhangende met de Voorjaarsnota)

Nr. 3

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 april 2026

In deze brief informeer ik de Tweede Kamer over nieuwe voorstellen met financiële gevolgen (€ 20 mln. of meer in enig jaar) die zijn opgenomen in de Voorjaarsnota 2026. Deze zijn verwerkt in de 1^e suppletoire begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) hoofdstuk XXII (Kamerstuk 36 915 XXII).

In deze brief wordt conform wetsartikel 3.1 van de Comptabiliteitswet 2016 per voorstel ingegaan op doelen, instrumenten, financiële gevolgen, verwachte doeltreffendheid en doelmatigheid en voorgenomen monitoring en evaluatie. Sinds eind 2021 gebeurt dit Rijksbreed via de werkwijze «Beleidskeuzes uitgelegd», zie Kamerstuk 31 865, nr. 198.

In deze brief zijn onderstaande beleidsvoorstellen opgenomen¹:

Begrotingsartikel 1: Woningmarkt:

- Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO)

Begrotingsartikel 2: Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit:

- Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)

¹ Over de extra middelen voor de renovatie van het Binnenhof (Artikel 4: Uitvoering Rijksvastgoedbeleid) vindt de toelichting plaats via de reguliere voortgangsrapportages over de Renovatie van het Binnenhof.

1. Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO)

Beleidskeuzes uitgelegd

1. Doel(en)

Om ervoor te zorgen dat ouderen ook in de toekomst goed wonen is een passend woningaanbod nodig. Het Rijk stimuleert geclusterd bouwen voor ouderen en de realisatie van ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen met deze regeling. Hierdoor kunnen er meer geclusterde woonvormen voor ouderen gerealiseerd worden en wordt het makkelijker voor ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen, elkaar te ontmoeten en te helpen. Daarnaast heeft deze regeling een belangrijk neveneffect. Uit onderzoek blijkt namelijk dat de verhuizing van ouderen naar geschikte woningen zoals in geclusterde woonvormen de grootste bijdrage levert aan het doorverhuizen van andere groepen op de huizenmarkt, tot wel 7 verhuizingen². Door het bouwen voor ouderen kan ook een doorstroming op de woningmarkt op gang wordt gebracht waardoor andere groepen in de samenleving zoals gezinnen en starters een kans krijgen op een passende woning.

2. Beleidsinstrument(en)

Met de openstelling van de vierde tranche van de regeling kan subsidie worden aangevraagd, waarmee de bouw van nieuwe ontmoetingsruimten gerealiseerd kan worden. De huidige regeling blijft, op enkele technische aanpassingen na en qua hoogte van het subsidieplafond (€ 40 mln. minus uitvoeringskosten), inhoudelijk gelijk. De subsidieregeling wordt uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en aanvragen worden beoordeeld op volgorde van binnenkomst tot het subsidieplafond is bereikt. Uitbetaling van 90% van het subsidiebedrag zal in 2027 plaatsvinden.

3. Financiële gevolgen

A. voor het Rijk

Van de in totaal beschikbare € 40 mln.³ in 2027 wordt 90% uitgekeerd na het aanleveren van een omgevingsvergunning of een tweezijdig ondertekende overeenkomst. Deze beschikkingen worden gedaan in 2027. Voor het ontvangen van de resterende 10% moet de aanvrager de ontmoetingsruimte voltooien. Hier is tot 7 jaar na toekenning de tijd voor.

B. voor maatschappelijke sectoren

N.v.t.

4. Nagestreefde doeltreffendheid

Er zijn in 2022, 2023 en 2024/2025 drie tranches geweest. In 2023 was voor de regeling € 26 mln. beschikbaar en de uiteindelijke aanvragen bedroegen ruim € 34 mln. Wat betekent dat ruim € 8 mln. aan aanvragen zijn afgewezen, omdat het budget ontoereikend was. De derde tranche (2024/2025) had een budget van € 23 mln. en er zijn aanvragen ingediend bij RVO voor ruim € 36 mln. Daarmee was er een overtekening van het budget met ruim € 13 mln.

² Bouwmix, doorstroming en betaalbaarheid – ABF Research

³ Verminderd met uitvoeringskosten

Het is duidelijk dat de SOO voorziet in een maatschappelijke behoefte, in het bijzonder voor de doelgroep ouderen/55+. Gezien deze maatschappelijke behoefte is besloten om deze vierde tranche open te stellen met een nieuw subsidieplafond (€ 40 mln.).

Een eis voor verlening van de subsidie is dat de ontmoetingsruimte gedurende minstens vijf jaar na voltooiing wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners van de geclusterde woonvorm conform het aangeleverde exploitatieplan. Voorkomen dient te worden dat de ontmoetingsruimte in de eerste vijf jaar na de opleverdatum wordt afgesloten en geen activiteiten meer plaatsvinden, of dat de ontmoetingsruimte een andere primaire bestemming krijgt dan een sociale functie voor de bewoners van de geclusterde woonvorm en anderen. In dat geval is de subsidie niet effectief. Door van de aanvrager een plan te vragen op welke wijze de ruimte beheerd en geëxploiteerd zal worden, kan een inschatting gemaakt worden van de levensvatbaarheid.

5. Nagestreefde doelmatigheid

De toekenning uit de eerste (2022), de tweede (2023) en de derde (2024/2025) tranche van de SOO heeft in totaal ruim 28.000 woningen opgeleverd met een ontmoetingsruimte. Dit is berekend door de RVO (uitvoerder regeling) op basis van de toegekende aanvragen. Daarbij worden slechts ontmoetingsruimten bij woningen in het betaalbare segment gesubsidieerd, hetgeen bijdraagt aan de doelmatigheid.

De subsidie bedraagt € 2.500 per m² van de te bouwen ontmoetingsruimte tot maximaal:

- a. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van 5 tot 20 woonruimten: € 100.000;
- b. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van 21 tot 50 woonruimten: € 150.000; of
- c. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van ten minste 51 woonruimten: € 175.000. De RVO ziet toe op de juiste besteding van de middelen.

6. Evaluatieparagraaf

De regeling zal vijf jaar na inwerkingtreding door een extern bureau worden geëvalueerd. Omdat de regeling op 1 januari 2022 in werking is getreden via de eerste tranche, zal deze uiterlijk in 2027 worden geëvalueerd. De planontwikkeling, vergunningverlening en bouw van een gebouw kosten vele jaren. Naar verwachting zijn op dat tijdstip de eerste ontmoetingsruimten die vanuit de regeling zijn gefinancierd opgeleverd. Dit is beschreven in de toelichting bij de regeling.

De evaluatie in 2027 staat op de Strategische Evaluatie Agenda (SEA) van de thema's Woningmarkt en Woningbouwbeleid. De uitkomsten van de evaluatie zullen worden meegenomen in de Periodieke rapportage van artikel 1 van de VRO begroting, die wordt afgerond in 2028. De verschillende tranches worden intern ook per tranche geëvalueerd met het RVO; dit betreft een uitvoeringsevaluatie.

2. Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)

Beleidskeuzes uitgelegd

1. Doel(en)

De Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) is een subsidieregeling voor verhuurders en VvE's. De regeling heeft als doel het aardgasvrij maken van huurwoningen door deze aan te sluiten op warmtenetten. Realisatie van aansluitingen op collectieve warmtesystemen is een belangrijke pijler voor het realiseren van de warmtetransitie in de gebouwde omgeving tegen de laagste nationale kosten (zie de Startanalyse van PBL⁴) en helpt (potentieel) netcongestie te beperken. Daarnaast zorgt het ervoor dat energiebronnen beter benut kunnen worden doordat warmtenetten efficiënter zijn dan individuele gasketels.

In het Programma Verduurzaming gebouwde omgeving PVGO is opgenomen dat Nederland in 2030 een totaal van 500.000 nieuwe aansluitingen zou moeten realiseren.

Volgens de laatste prognoses uit de KEV⁵ zal het aantal warmtenetaansluitingen op woningen tot 2030 met ca. 70.000 aansluitingen toenemen. Het doel van 500.000 aansluitingen wordt niet gehaald zonder extra inspanningen en subsidie. Met deze budgetophoging van de SAH zullen er ten minste 11.000 aansluitingen bijkomen

2. Beleidsinstrument(en)

Het kabinet heeft gekozen om de doelen te realiseren door middel van het verlengen van de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH).

Subsidie is nodig omdat zowel de kosten van aansluiting op een warmtenet als de eindgebruikerskosten van een warmtenet hoog zijn. Met de subsidie wordt de vraag naar warmtenetaansluitingen verhoogd.

De stimuleringsregeling is belangrijk voor het tempo in de energietransitie. De ervaringen met de eerdere SAH-regelingen zijn positief (invoeringstoets 2023).⁶

3. Financiële gevolgen

A. voor het Rijk

Financiële reeks (bedragen in € mln.)

SAH 2026	Cum.	2026	2027	2028	2029	2030
Kas	77	15	23,5			38,5
Verplichting	77	30	47			

⁴ Startanalyse aardgasvrije buurten (versie 2020, 24 september 2020); Gemeenterapport met toelichting bij tabellen met resultaten van de Startanalyse (pbl.nl)

⁵ Klimaat- en Energieverkenning 2025 | Planbureau voor de Leefomgeving

⁶ Invoeringstoets SAH

B. voor maatschappelijke sectoren

Met de SAH 2026 wordt het voor verhuurders eenvoudiger, goedkoper en aantrekkelijker om huurwoningen op een warmtenet aan te sluiten. De SAH 2026 zal dan ook tot meer gewenste investeringen in de verduurzaming van huurwoningen leiden. Zonder subsidie komen er minder aansluitingen van huurwoningen op het warmtenet tot stand en komen er minder (uitbreidingen van) warmtenetten.

4. *Nagestreefde doeltreffendheid*

Volgens de laatste prognoses uit de KEV⁷ zal het aantal warmtenetaansluitingen op woningen tot 2030 met ca. 70.000 aansluitingen toenemen. In het PVGO is opgenomen dat Nederland in 2030 een totaal van 500.000 nieuwe aansluitingen zou moeten realiseren. Dat aantal wordt, afgaande op de PBL-analyse, naar verwachting niet gehaald.

De subsidiëring van de in pandige kosten zorgt voor een aantrekkelijker aanbod om over te stappen op een warmtenet voor de eindgebruiker. Een aantrekkelijker aanbod zorgt voor een hoger aantal warmtenetaansluitingen en zorgt dus ook voor een beter sluitende businesscase (een lager volloopprijsico). Met volloopprijsico wordt het financiële risico bedoeld dat een warmtebedrijf loopt wanneer minder woningen dan verwacht aansluiten op een nieuw warmtenet, of wanneer het aantal aansluitingen langzamer gaat dan gepland. Door de inzet van een groot aantal huurwoningen wordt het volloopprijsico sterk verminderd.

Deze maatregel helpt daarom om bovenstaande knelpunten (onvoldoende langjarig budget, geen subsidie voor bepaalde doelgroepen, onzekerheid in de aanleg, verschillende subsidiëringmethoden) weg te nemen door voor de integrale business case van warmtebedrijven (gemeenten/woningcorporaties) ervoor te zorgen dat zij een lagere in pandige kosten bij de eindgebruiker kunnen aanbieden. Een conclusie uit de evaluatie is dat de regeling een versnellend effect heeft op het komen tot een businesscase voor warmtenetten en dat de doelgroep geen (grote) problemen heeft bij de uitvoering.⁸

5. *Nagestreefde doelmatigheid*

Met de inzet van € 77 mln. worden naar verwachting zo'n 11.000 huurwoningen aangesloten op een warmtenetaansluitingen (uitgaande van een maximaal subsidiebedrag van € 7.000). Uit de Startanalyse van PBL⁹ en de KEV2023¹⁰ blijkt dat er een mix aan verschillende duurzame warmtevoorzieningen nodig is om de klimaatdoelen van 2030 te kunnen behalen. Warmtenetten zijn – in aanvulling op individuele warmtevoorzieningen – nodig om landelijk een zo doeltreffend en doelmatig mogelijke warmtetransitie te realiseren.

Deze regeling is nodig in aanvulling op andere instrumenten, zoals de WIS en de ISDE. Deze regeling geeft meer dan de andere regelingen een prikkel aan eigenaren van huurwoningen om woningen op een warmtenet aan te sluiten vanwege de subsidie voor in pandige kosten. De SAH bevordert dat de business case van een warmtenet eerder en sneller rond

⁷ Klimaat- en Energieverkenning 2025 | Planbureau voor de Leefomgeving

⁸ Invoeringstoets SAH

⁹ Startanalyse aardgasvrije buurten (versie 2020, 24 september 2020); Gemeenterapport met toelichting bij tabellen met resultaten van de Startanalyse (pbl.nl)

¹⁰ Klimaat- en Energieverkenning 2023 (pbl.nl)

rekent, als verhuurders toezeggen een deel van hun huurwoningen aan te laten sluiten¹¹.

Voor een inschatting van de kwantificeerbare gevolgen wordt aangesloten bij de systematiek uit het Klimaatakkoord. Daarin wordt het «schoorsteen»-principe gehanteerd, wat inhoudt dat de uiteindelijke CO₂-reductie met name wordt toegeschreven aan de eindgebruikers. In dit geval betekent het dat de reductie vooral wordt toegeschreven aan huishoudens en niet aan het warmtenet.

Randvoorwaardelijk voor het behalen van de onderstaande CO₂-reducties is echter dus wel dat er wordt voldaan aan de aanleg van de warmtenet-infrastructuur. Volgens de KEV23¹² kan er bij 120.000 extra aansluitingen maximaal zo'n 0,2 MT extra CO₂ worden bespaard. In het geval van 11.000 aansluitingen dus ongeveer 0,01 MT.

6. Evaluatieparagraaf

De laatste evaluatie van de SAH heeft plaatsgevonden in 2023.¹³ De regeling SAH 2026 zal op hoofdlijnen gelijk blijven dus de positieve evaluatie is nog steeds van toepassing. Momenteel wordt de Periodieke rapportage van het VRO artikel 2.1 Energietransitie en de gebouwde omgeving uitgevoerd door CE Delft. De uitkomsten van de evaluatie van de SAH uit 2023 worden hier ook in meegenomen. Binnen 3 jaar na invoering zal een ex-post evaluatie plaatsvinden die ingaat op de doeltreffendheid en doelmatigheid van de regeling.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

¹¹ Invoeringstoets SAH

¹² Klimaat- en Energieverkenning 2023 (pbl.nl)

¹³ Invoeringstoets