Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000484234

Datum
9 september 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën

Bijlage(n)
1

Aan Minister van VRO
Van Directie Woningbouwbeleid

nota

Verzending Onderzoek Betaalbaar Bouwen

Aanleiding

Het Instituut voor Publieke Economie heeft in onze opdracht en in opdracht van het ministerie van Financiën onderzoek gedaan naar de effecten van betaalbaarheidseisen op de woningbouw. In deze nota vraag ik uw akkoord voor toezending aan de Tweede Kamer met bijgevoegde brief.

Geadviseerd besluit

1. Kennis nemen van de rapportage.
2. Akkoord op Kamerbrief en deze ondertekenen.

Kern

Ad 1) Kennis nemen van de rapportage

In het rapport Betaalbaar Bouwen is ingegaan op het effect van betaalbaarheidseisen van de rijksoverheid op de woningbouw. Er is daarbij onder meer gekeken naar de Wet regie, huurregulering en de regulering van de corporatiehuren.

Het rapport laat zien dat betaalbaarheidseisen die het Rijk stelt de opbrengsten van woningbouwprojecten drukken voor ontwikkelaars, grondeigenaren of overheden. Daarmee kan het zonder flankerend beleid ook leiden tot minder bouw, kleinere woningen of een verschuiving naar minder gewilde locaties. Bovendien komen de voordelen van betaalbare woningen niet altijd terecht bij de huishoudens die ze het meest nodig hebben.

Het onderzoek dekt niet alle doelstellingen van ons beleid. Het rapport besteedt onvoldoende aandacht aan de context van woningnood waarin de wetgeving is geïntroduceerd, evenals aan de effecten op betaalbaarheid. Ook de impact van flankerend beleid – zoals de Woningbouwimpuls – en de langetermijneffecten van betaalbaar bouwen op grondprijzen komen niet of beperkt aanbod.

De bevindingen benadrukken de complexe uitdagingen waar het Rijk voor staat: het waarborgen van niet alleen voldoende beschikbaarheid van woningen, maar ook van betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Vanwege die balans zet het Rijk maatregelen in om te zorgen voor voldoende woningen én voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen, zoals de inzet van rijksmiddelen. Ook de maatregelen in het Actieplan Versnelling Woningbouw dragen bij aan het realiseren van deze drie doelstellingen. In de evaluatie van de Wet betaalbare

huur en de adviescommissie Woningcorporaties kunnen de aandachtspunten in het onderzoek worden meegenomen.

Tot slot hebben een aantal aanbevelingen betrekking op de Wet regie. De wet biedt voldoende ruimte om de door de onderzoekers gesignaleerde aandachtspunten op te vangen. Zo stuurt de Wet regie aan op een 10-jaarsgemiddelde en is sturing op het middensegment in het kader van betaalbaarheid essentieel. De genoemde aanbevelingen sluiten aan bij de afwegingen die tijdens het wetstraject zijn gemaakt.

Ad 2) Kamerbrief
U stuurt een korte Kamerbrief richting de Tweede Kamer met de belangrijkste bevindingen van het onderzoek. Voor uw aanpak verwijst u naar het Actieplan Versnelling Woningbouw.

Toelichting
De aanbevelingen en duiding
Het rapport bevat vijf beleidsaanbevelingen, waaronder:

- Versterk de relatie tussen huurprijs en kwaliteit in de corporatiesector. In de praktijk betekent dit hogere corporatiehuren.
    - De eerste acties om de financiële situatie voor de Woningcorporaties te verbeteren staan in het Actieplan Versnelling Woningbouw. Daarnaast nemen we deze aanbeveling mee in de adviescommissie Woningcorporaties.
- Herzie de Wet Betaalbare Huur: De dalende opbrengsten als gevolg van de WBH leidt naar verwachting tot minder investeringen en een verschuiving binnen de nieuwbouw naar kleinere woningen.
    - De eerste acties om dit te verbeteren staan in het Actieplan Versnelling Woningbouw. Zo wordt de Wet betaalbare huur per 1 januari 2027 geoptimaliseerd waardoor een aantal knelpunten voor verhuurders worden weggenomen. Ook wordt de nieuwbouwopslag verlengd en komt er een objectsubsidie voor private investeerders.
- Een meerjarige regionale afspraak over het absolute aantal betaalbare huurwoningen dat netto aan de voorraad wordt toegevoegd, met ruimte voor de regio om de hoeveelheid dure nieuwbouw te laten meebewegen met de conjunctuur.
    - Om het woningtekort terug te dringen moeten we jaarlijks 100.000 woningen bouwen, 2/3 betaalbaar waarvan 30% sociale huur.
    - Dat is wat we moeten bouwen rekening houdend met groei van huishoudens, het huidige tekort en sloop.
    - U maakt in de Woondeals afspraken over de netto toevoeging per woondeal.
    - Er is voor gemeenten nu al ruimte om mee te bewegen met de conjunctuur, doordat de betaalbaarheidsdoelen over een periode van 10 jaar gerealiseerd moeten worden.
- Stuur alleen op sociale huur (niet op middenhuur/koop), omdat de eis in private sectoren vooral het type woning beïnvloedt en niet de betaalbaarheid voor lage inkomens garandeert (zoals het bij de sociale huur wel gaat).
    - We zien dat zowel mensen met een laag inkomen als met een middeninkomen belanden tussen wal en schip.

    - U stimuleert de bouw van betaalbare woningen voor middeninkomens onder meer via het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, de Realisatiestimulans, Woningbouwimpuls en de objectsubsidie middenhuur.
- Differentieer de betaalbaarheidseis per regio, afgestemd op lokale behoeften en haalbaarheid
    - Het is van belang dat de gebouwde woningen aansluiten op wat er nodig is. Daarom is er regionale en lokale ruimte om daar invulling aan te geven.
    - Samen met bouwende partijen bepalen gemeenten met welk woontype ze invulling geven aan die woonbehoefte. Die hangt samen met de bevolkingssamenstelling en economische ontwikkelingen.
    - Als het gaat om betaalbaarheid zijn de lokale verschillen het grootst.
    - Daarom geldt de eis dat er twee derde betaalbaar moet worden gebouwd waarvan 30% sociaal niet per gemeente, wijk of project, maar per regio.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Bijlage 1 Aanbiedingsbrief Onderzoek Betaalbaar Bouwen	
2	Bijlage 2 20260908 Betaalbaar bouwen Definitief _shared	Het onderzoeksrapport