

Betaalbaar Bouwen

Een economische analyse van betaalbaarheidseisen en hun gevolgen voor nieuwbouw

Matthijs Korevaar

Jasper H. van Dijk

18 september 2026

Instituut voor Publieke Economie

Het Instituut voor Publieke Economie (IPE) is een onafhankelijke denktank. Wij publiceren onderzoek en analyses over economisch beleid. Zo maken we complexe onderwerpen toegankelijk, brengen we nieuwe ideeën onder de aandacht en mengen we ons in het debat. We werken daarbij samen met academische, journalistieke, ambtelijke en politieke instellingen.

Nederland heeft behoefte aan onafhankelijke economische analyse. Op tal van onderwerpen zien we beleid dat stuurloos lijkt. Denk aan ons begrotingsbeleid, dat binnen enkele jaren sterk is verkrapt en vervolgens weer verruimd. Of ons belastingstelsel, dat elk jaar minder samenhang lijkt te kennen. Ten slotte vraagt de economie van de toekomst om denkkracht, bijvoorbeeld als het gaat om industriepolitiek of digitalisering.

Wij maken complexe onderwerpen toegankelijk en transparant. Zo zetten we ondergewaardeerde onderwerpen op de agenda. Informatie blijft nu vaak besloten binnen ministeries en overheidsinstanties. Wij vinden dat richtinggevende keuzes een open debat verdienen, omdat beter begrip leidt tot betere politiek.

Wij werken nieuwe ideeën uit. Die ruimte hebben we, omdat we niet gebonden zijn aan Haagse besluitvorming. Omdat we onafhankelijk zijn van politiek of ambtenarij, kunnen we ons eigen oordeel vormen. Daarbij richten we ons op de lange termijn, die te vaak ondergaat in het hier en nu.

Wij komen op voor het publieke belang. Beleid wordt beïnvloed door deelbelangen. Dat is niet gek: als er veel op het spel staat voor enkelen, verheffen zij hun stem via belangengroepen en lobbyisten. Dat kan ten koste gaan van anderen. Daarom melden wij ons, als het publieke belang erom vraagt.

Zo versterken wij onze democratie.

Dit onderzoek is mede tot stand gekomen met financiering van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Financiën. Het onderzoek is gebaseerd op eigen berekeningen met niet-publieke microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (project 9817).

Het is toegestaan om door IPE uitgegeven publicaties te gebruiken of hergebruiken. Wel vragen wij u om IPE als bron te vermelden. Op onze publicaties is de Creative Commons licentie: CC BY-ND 4.0 van toepassing.

In het kort

De afgelopen jaren is er veel aandacht voor betaalbaarheid. In de corporatiesector zijn de huren betaalbaarder geworden omdat woningen passend worden toegewezen op basis van het inkomen (sinds 2016) en zijn huren voor zittende bewoners beperkt gestegen of zelfs verlaagd. De Wet Betaalbare Huur (2024) legt dwingende eisen op aan de huurprijs voor veel private huurwoningen. De recente Wet Regie (2026) eist dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen per regio betaalbaar is.

Dit rapport brengt de gevolgen van betaalbaarheidseisen op nieuwbouw in kaart. Met een dataset van 391.000 recente nieuwbouwwoningen onderzoeken wij in hoeverre nieuwbouw al aan de verschillende eisen voldoet en wat de gevolgen zijn voor het type woningbouw en voor woningzoekenden als aan betaalbaarheidseisen moet worden voldaan.

Vooral in dure regio's vraagt de norm van twee derde betaalbaar om een veel groter aandeel betaalbare woningen dan de afgelopen jaren is gerealiseerd. Van alle nieuwbouwwoningen was ongeveer de helft betaalbaar volgens de huidige maatstaven; in de huursector driekwart. Slechts zes van de 35 regio's voldeden de afgelopen jaren aan de nieuwe tweederde-norm die de komende jaren zal gelden. Bovendien verandert de voorraad huur- en koopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens ook buiten de nieuwbouw om: door sloop, veroudering en prijsontwikkeling, en door verkoop, omdat definities voor huur en koop verschillen.

Betaalbaarheidseisen drukken de (verwachte) opbrengsten, vooral op populaire locaties en in de corporatiesector. Wij noemen dat verschil een impliciete belasting, die kan terechtkomen bij ontwikkelaars, verhuurders, grondeigenaren of overheden. Vooral bij corporaties nam die impliciete belasting de afgelopen jaren door betaalbaarheidsbeleid toe. De lagere huren die zij hanteren zijn een overdracht naar de huurder en deel van hun taak. De omvang van dat verschil is een keuze. In de private huursector is de impliciete belasting kleiner, geconcentreerd op gewilde locaties en verzacht door de tijdelijke nieuwbouwopslag.

Deze impliciete belasting heeft ook gevolgen voor woningzoekenden. Ten eerste kan de belasting leiden tot minder woningbouw, vooral in de corporatiesector, waar de investeringsruimte al onder druk staat. Ten tweede prikkelt zij tot kleinere woningen en tot bouwen op minder gewilde locaties, wat kan afwijken van wat woningzoekenden zelf prefereren. Ten derde kan de bewoner profiteren van een lagere huur als een partij in de keten het verschil betaalt. De herverdeling loopt dan via de woning, wat minder gericht is dan via directe inkomensondersteuning.

Wij doen vijf beleidsaanbevelingen. Voor de huurregulering bevelen wij aan om in de corporatiesector huren meer te laten aansluiten bij de kwaliteit van de woning, en om de Wet Betaalbare Huur te herzien, bijvoorbeeld via referentiehuren die aansluiten bij wat vergelijkbare woningen op langere termijn in de praktijk gemiddeld kosten. Voor de eis aan het aandeel betaalbare nieuwbouw bevelen wij aan primair te sturen op sociale huur en te sturen op de absolute groei van de betaalbare voorraad in plaats van op een vast percentage. Tot slot bevelen wij aan de betaalbaarheidseis en de beschikbare middelen te laten afhangen van de behoeftes in de regio.

Inhoudsopgave

1	Inleiding: Overheid stuurt op betaalbare nieuwbouwwoningen	2
2	Onderzoeksaanpak	4
3	Betaalbare nieuwbouw verschilt sterk naar regio, sector en definitie	9
4	Betaalbaarheidseisen verlagen de opbrengsten van nieuwbouw	19
5	Betaalbaarheidseisen hebben onbedoelde gevolgen voor woningzoekenden	30
6	Vijf beleidsaanbevelingen	36

1 Inleiding: Overheid stuurt op betaalbare nieuwbouwwoningen

Er is veel beleid gevoerd om woningen betaalbaar te maken. De mogelijke gevolgen hiervan op nieuwbouw zijn nog amper onderzocht.

De afgelopen jaren is er veel aandacht voor betaalbaarheid, wat leidde tot verschillende soorten betaalbaarheidsbeleid. Corporaties moeten sinds 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen rekening houden met het inkomen van de huurder ('passend toewijzen'), en veel gemeenten stellen bij nieuwbouwprojecten eigen eisen aan het aandeel betaalbare woningen. De Wet Betaalbare Huur (2024) maakt de maximale huren uit het woningwaarderingsstelsel dwingend voor zowel sociale huur- als middenhuurwoningen; woningen onder deze maximale huur gelden als betaalbaar. De Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna Wet Regie), ingegaan op 1 juli 2026, voegt de eis toe dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen per regio betaalbaar moet zijn.

Het effect van betaalbaarheidseisen op nieuwbouw is nog beperkt onderzocht. SEO (2025) richtte zich op de *businesscase* van een private middenhuurwoning[a] en onderzocht het investeringsklimaat, waarbij de middenhuurgrens uit de Wet Betaalbare Huur werd meegenomen. DNB (2026) onderzocht de financiering van de bouw van private huurwoningen breder, en concludeerde dat het huidige investeringsklimaat onvoldoende kapitaal aantrekt voor de beoogde bouw van private huurwoningen. Beide onderzoeken richten zich enkel op de private huursector. Ze onderzochten daarnaast niet de effecten van betaalbaarheidseisen op het type nieuwbouwwoningen, de hoogte van de nieuwbouwhuurprijzen en de locatie van de bouw.

Wij onderzoeken het effect van betaalbaarheidseisen op de toekomstige nieuwbouwmix. Wij analyseren de prijzen en eigenschappen van nieuwbouwwoningen gebouwd tussen 2020 en 2024, en berekenen hoe de opbrengsten en eigenschappen van deze woningen zouden veranderen als deze woningen aan de huidige betaalbaarheidseisen hadden moeten voldoen. Dit doen we voor private huur, corporatiehuur en koopwoningen. Een deel van die eisen gold al: corporaties wezen al passend toe, en veel gemeenten stelden al eisen aan het aandeel betaalbare huur in nieuwbouw. Wij onderscheiden wat de bestaande eisen tot nu toe bewerkstelligden en de verschuiving die

[a] SEO (2025) richtte zich vooral op de private middenhuursector, en neemt de corporatie- en koopsector niet mee in de analyse. Daarnaast kijken we in onze analyse wel expliciet naar hoe het rendement op een middenhuurwoning verschilt per type en locatie. SEO (2025) keek naar de casus voor een standaard nieuwbouwwoning en onderzocht niet hoe het type woningen kan veranderen door betaalbaarheidseisen en de mogelijke (impliciete) subsidies die woningbouw toch mogelijk maken.

de nieuwe eisen nog vragen. Wij analyseren hoe dat verschilt tussen soorten woningen en wat de gevolgen zijn voor woningzoekenden. Tot slot doen wij beleidsaanbevelingen.

Het rapport is opgedeeld in zes hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk leggen we onze onderzoeksaanpak uit. Een uitgebreidere beschrijving van de methodologie is te vinden in de Appendix. In hoofdstuk 3 t/m 5 lichten we onze resultaten toe. Hoofdstuk 6 bevat onze conclusies en beleidsaanbevelingen.

2 Onderzoeksaanpak

Wij analyseren wat het mogelijke effect is van betaalbaarheidseisen op de woningbouw door rendementen en eigenschappen van recente nieuwbouw te onderzoeken.

2.1. Onderzoeksvraag en aanpak

De onderzoeksvraag is: Wat is het effect van betaalbaarheidseisen op nieuwbouw? Om die vraag te beantwoorden meten wij de huren, prijzen, rendementen en eigenschappen, zoals grootte en locatie, van de woningen die tussen 2020 en 2024 in Nederland zijn gebouwd. Vervolgens rekenen wij een als-dan-scenario door: wat zou er zijn veranderd als de huidige eisen voor deze nieuwbouw hadden gegolden? Wij beantwoorden die vraag in drie stappen, die samen de opbouw van het rapport bepalen. Bij elke stap kijken wij naar de volledige verdeling van woningen over Nederland, uitgesplitst naar regio's en gemeenten, sectoren en typen woningen. Door te kijken naar alle woningen en segmenten kunnen we bepalen waar de eisen effect hebben, en waar niet of nauwelijks.

Eerst meten wij hoe de recente nieuwbouw zich verhoudt tot de nieuwe eis van twee derde betaalbare bouw (hoofdstuk 3). Wij leggen de huidige betaalbaarheidsgrenzen op de nieuwbouw van 2020-2024 en meten welk deel daar al aan voldeed, per regio, sector en type woning. Dat aandeel vergelijken wij vervolgens met de bestaande woningvoorraad en met de toekomstige woningbouwplannen van regio's: dit laat zien in hoeverre de toekomstige nieuwbouw af moet wijken van wat er al staat en van wat er gepland is. Vervolgens bestuderen we hoe veranderingen in de totale voorraad betaalbare woningen tot stand komen. Naast het aandeel betaalbare nieuwbouw spelen er namelijk ook andere factoren een rol, zoals veroudering en sloop. Tot slot onderzoeken wij ook de meetlat zelf en hoe veranderingen in de definitie van wat als betaalbaar telt effect hebben op aantallen betaalbare woningen.

Daarna onderzoeken wij hoe betaalbaarheidseisen de opbrengsten en samenstelling van de nieuwbouw beïnvloeden (hoofdstuk 4). Het verwachte verlies aan opbrengsten in de keten door de verschillende betaalbaarheidseisen noemen wij een impliciete belasting. We gebruiken die term als een economisch kader en rekeneenheid, niet als waardeoordeel. Het is in veel gevallen ook een overdracht aan de bewoner ('impliciete uitkering'), die daardoor lagere woonlasten heeft, wat de bedoeling van de eis is. Wij berekenen de impliciete belasting per gemeente, sector en type woning. Wij gaan er daarbij eerst vanuit dat de samenstelling van de gebouwde woningen niet verandert, en woningen voor lagere prijzen aangeboden moeten worden. Maar aan de eisen kan ook worden voldaan door anders te bouwen: daarom berekenen we ook hoe groot een woning maximaal kan zijn om tegen de marktprijs binnen de betaalbaarheidsgrens te vallen. Tot slot schetsen wij een kwalitatief kader voor de vraag wie de last kan dragen: de ontwikkelaar, de grondeigenaar, de belegger, de corporatie, of de overheid via (impliciete) subsidies.

Tot slot tonen wij hoe veranderingen in nieuwbouw gevolgen hebben voor woningzoekenden (hoofdstuk 5). Wij trekken de drie effecten die wij identificeren in hoofdstuk 4 uit elkaar. Wij analyseren kwalitatief of woningzoekenden ermee geholpen zijn.

2.2. Voor- en nadelen aanpak

Idealiter zouden we de opbrengsten van bouwprojecten meten en kijken welke nog rendabel zijn na betaalbaarheidseisen, maar dat is niet mogelijk. Als we op projectniveau de opbrengsten van een huur- of koopwoning berekenen, kunnen we deze vergelijken met de kosten.[b] De kosten omvatten dan de verwervingskosten van de grond, de bouwkosten, de plankosten, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond, en staartkosten zoals de winstmarge voor de ontwikkelaar. Met deze vergelijking zouden we dan kunnen vaststellen welke projecten nog doorgang kunnen vinden onder de nieuwe regels. Deze gegevens zijn echter vaak niet beschikbaar en uitkomsten kunnen bovendien snel veranderen, bijvoorbeeld bij rente- of bouwkostenschokken.

Daarom hebben we ervoor gekozen *verschuivingen* in opbrengsten te meten als gevolg van betaalbaarheidseisen (de 'impliciete belasting'). Wij vergelijken voor dezelfde woning de situatie mét en zonder betaalbaarheidseisen; de kosten houden wij in beide situaties gelijk, waardoor ze in de vergelijking wegvallen. Wij toetsen daarmee niet of projecten winstgevend zijn of niet: wij meten enkel in welke mate de opbrengst verschuift en voor welke woningen. Deze aanpak is bovendien toepasbaar op vrijwel alle nieuwbouwwoningen in Nederland, waardoor wij verschillen tussen gemeenten, sectoren en typen woningen in kaart brengen. Dat is niet eerder op deze schaal gedaan.

Onze aanpak kent drie beperkingen. Ten eerste weerspiegelt de recente nieuwbouw keuzes die vaak jaren eerder zijn gemaakt: het ontwerp, de grondaankoop en de financiering van een recent opgeleverde woning dateren doorgaans van ruim daarvoor. Wat toen gebouwd is, garandeert dus niet dat hetzelfde vandaag haalbaar is, ook omdat er allerlei andere factoren zijn die de haalbaarheid van nieuwbouw beïnvloeden.[c] Wij verwachten echter niet dat dit onze uitkomsten sterk vertekent: binnen onze periode was het aandeel betaalbare nieuwbouw vrij constant, en we zullen expliciet analyseren hoe de aantallen gebouwde 'dure' en 'betaalbare' woningen over de tijd evolueerden. Ten tweede zien wij alleen de projecten die daadwerkelijk gebouwd zijn; plannen die niet doorgingen, blijven buiten beeld. Ten derde zitten ook al andere eisen verwerkt in de nieuwbouw die wij observeren, zoals gemeentelijke betaalbaarheidseisen of eisen aan de samenstelling van de woningen. Over het effect van die eisen zelf doen wij geen uitspraken.

---

[b] Als de marktwaarde van het te bouwen vastgoed minus deze kosten hoger is dan de waarde van de grond bij het beste alternatieve gebruik (inclusief de mogelijkheid tot wachten), is het project rendabel. In een markt zonder fricties is dat restant gelijk aan de grondprijs: de basis voor de residuele grondprijswaardering.

[c] Ons uitgangspunt is dat de projecten die in de afgelopen jaren gerealiseerd werden, haalbaar gerealiseerd konden worden. Met haalbaar bedoelen we hierbij ook projecten waarbij sprake was van een impliciete subsidie (bijvoorbeeld corporatiewoningen).

2.3. De verschillende betaalbaarheidseisen

Betaalbaarheidseisen aan de nieuwbouw werken op twee niveaus. Sommige eisen bepalen de samenstelling van het regionale of gemeentelijke bouwprogramma: welk aandeel van de nieuwbouw uit sociale huur, middenhuur of betaalbare koop moet bestaan. Andere eisen begrenzen de huurprijs van afzonderlijke woningen. Het onderscheid is van belang, omdat eisen aan het bouwprogramma vooral kunnen veranderen wát er wordt gebouwd, terwijl eisen aan de huurprijs rechtstreeks kunnen verlagen wat een woning opbrengt.

Eisen aan huurprijzen bestaan al langer, maar zijn uitgebreid. De sociale huursector kent al decennia een gereguleerd segment, waarin het woningwaarderingsstelsel (WWS) de maximale huur begrenst. Sinds de Wet Betaalbare Huur (2024) is het WWS dwingend geworden en uitgebreid met woningen tot en met 186 punten (middenhuur). Dit heeft vooral effect in de private huursector, waar woningen voor marktprijzen verhuurd werden. Corporaties vragen doorgaans huren die onder de maximale WWS-huur liggen. Sinds 2016 moeten zij woningen bovendien passend toewijzen: de huur wordt mede afgestemd op het inkomen van de huurder. Ook latere huurverlagingen hebben het verschil tussen corporatiehuren en markthuren vergroot.

De Wet Regie voegt daar een brede eis aan toe over de samenstelling van het bouwprogramma. In iedere regio moet volgens de wet twee derde van de nieuwbouw betaalbaar zijn, waarbij wij in dit onderzoek uitgaan van de 35 woondealregio's.[d] Van alle nieuwbouw moet bovendien 30 procent uit sociale huur bestaan, wat in de praktijk primair door corporaties gerealiseerd zal worden. De norm stelt dat gemeenten met een lager aandeel sociale huur dan het landelijk gemiddelde 30 procent sociale huur moeten bouwen, en gemeenten daarboven 40 procent voor middeninkomens (middenhuur of betaalbare koop).

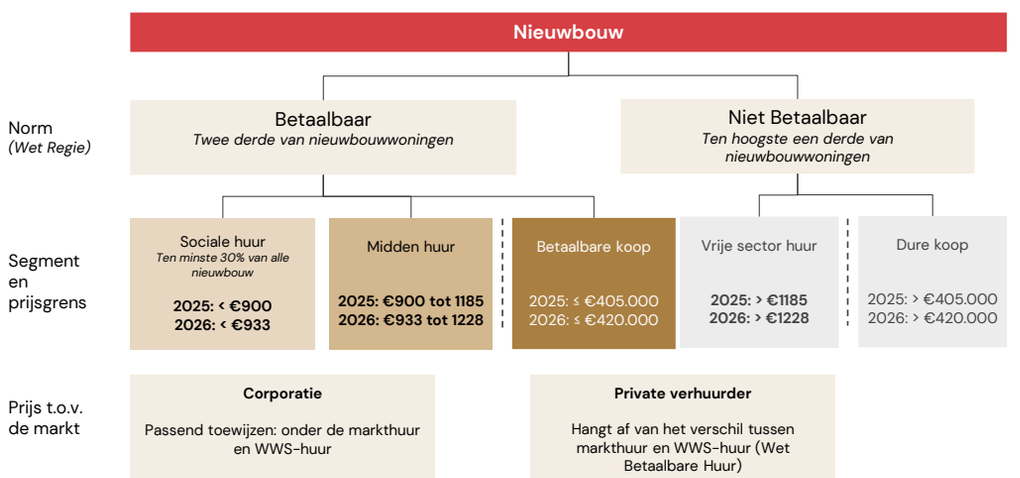
Of een woning als betaalbaar meetelt, wordt bepaald op basis van prijsgrenzen. In dit onderzoek rekenen wij met prijzen en grenzen uit 2025: een huurwoning telt als sociale huur tot 900 euro en als middenhuur van 900 euro tot 1.185 euro per maand, een koopwoning als betaalbaar tot 405.000 euro (prijspeil 2025). Dit is echter een bovengrens van wat formeel als betaalbaar telt. Er gelden ook nog aanvullende eisen die wij niet kunnen waarnemen en dus niet meenemen in dit onderzoek: sociale huur kent een instandhoudingstermijn van ten minste 25 jaar en middenhuur 10 jaar. Voor betaalbare koop is dit ten minste 1 jaar. Een private huurwoning mag daarnaast enkel meetellen als sociale huur als deze ook bij aanvang wordt toegewezen aan een huishouden met een laag inkomen. Figuur 1 vat de verschillende eisen samen, en geeft naast de grenzen van 2025 ook die van 2026.

---

[d] De wet geldt voor woningbouwregios, waarvan woondealregios de voorloper zijn. Een woningbouwregio is een gebied waarin een aantal gemeenten samen met de provincie en het Rijk bestuurlijke afspraken maken over de woningbouwopgave. De wet legt de regio-definitie niet formeel vast.

Aan de regionale betaalbaarheidsnorm kan op twee manieren worden voldaan. De eerste is een woning bouwen die ook tegen de marktprijs binnen de betaalbaarheidsgrens valt, bijvoorbeeld door kleiner, soberder of op een goedkopere locatie te bouwen. De tweede manier is dezelfde woning voor een lagere prijs aan te bieden. Dit gebeurt al structureel in de corporatiesector, maar kan zich ook in de private huursector voordoen als de maximale WWS-huur onder de markthuur ligt. In het eerste geval verandert wat wordt gebouwd, in het tweede geval ontstaat een verschil tussen wat de woning opbrengt en wat zij op de markt kan opbrengen. Dat verschil noemen wij in dit rapport de impliciete belasting.

Figuur 1. Betaalbaarheidseisen en normen bij nieuwbouwwoningen



2.4. Data en methode

Wij analyseren nieuwbouwwoningen gebouwd tussen 2020 en 2024. Daarvoor gebruiken wij de Woonbase van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze tijdsspanne is lang genoeg om voldoende observaties te hebben om uitspraken te kunnen doen over effecten op gemeenteniveau, en kort genoeg om representatief te blijven voor recente nieuwbouw. Als nieuwbouw tellen zowel nieuwgebouwde woningen als woningen die zijn ontstaan uit transformatie, bijvoorbeeld van kantoren. Woningen waarvoor de oppervlakte, WOZ-waarde of bouwjaar onbekend of niet plausibel is, verwijderen we uit de analyse. Na deze opschoning blijven er 391.000 woningen over.

Huurwoningen

Wij nemen de huurprijzen en huurpunten per 1 januari 2025 als uitgangspunt. Voor bijna alle corporatiewoningen observeren wij de huurprijs en de huurpunten op 1 januari 2024. Voor private huurwoningen zijn doorgaans geen punten beschikbaar en observeren wij de huur voor ongeveer de helft van de woningen. Wij indexeren de huren naar het prijspeil van 1 januari 2025 en passen de punten aan voor de wijzigingen uit de Wet Betaalbare Huur, zodat wij de maximale puntenhuur kunnen berekenen.

Voor de woningen waar geen huurprijs en huurpunten bekend zijn schatten we die. Om de huurprijs te schatten gebruiken we een apart model voor woningcorporaties en voor private huur. Naast de kenmerken van de woning nemen we ook de woonduur mee. Langer bewoonde woningen hebben lagere prijzen, terwijl de betaalbaarheid bij oplevering wordt gemeten. We schatten huurpunten op basis van de kenmerken van de woning, waarbij we woningen waarvoor de punten bekend zijn als input gebruiken. Het schatten van punten en huren doen wij op vergelijkbare manier als in het onderzoek van Korevaar en Van Dijk (2025), met een aantal aanscherpingen van de methode. In de appendix lichten we onze aanpak in detail toe.

De nieuwbouwopslag uit de Wet Betaalbare Huur rekenen wij apart door. Voor middenhuurwoningen die na 1 juli 2024 in gebruik zijn genomen en waarvan de bouw vóór 1 januari 2028 is gestart, mag de huur 20 jaar lang 10 procent boven de WWS-huur liggen. Vrijwel alle woningen in onze data zijn vóór 1 juli 2024 in gebruik genomen; in de hoofdanalyse rekenen wij daarom zonder opslag. Er ligt een voorstel om de opslag tot 1 januari 2032 te verlengen (Kamerbrief optimalisatie huurregulering, 20 april 2026), waarvoor steun lijkt maar die nog niet formeel is aangenomen. Wij laten in hoofdstuk 4 zien hoe de opslag de berekende effecten dempt: de impliciete belasting voor deze woningen wordt dan kleiner of verdwijnt.

Koopwoningen

Wij gebruiken de WOZ-waarde als maatstaf voor de geschatte verkoopprijs van koopwoningen. Wij hebben namelijk geen data over de daadwerkelijke verkoopprijs van nieuwgebouwde koopwoningen. Wij hanteren daarom de WOZ-waarde van 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) als maatstaf voor de verkoopwaarde van de woningen. Deze zal doorgaans dicht bij de daadwerkelijke verkoopprijs liggen.[e]

[e] Voor woningen die in verhuurde staat verkocht worden ligt de marktwaarde doorgaans lager dan de WOZ-waarde, zeker als er sprake is van vaste contracten en/of gereguleerde huur, omdat dit de opbrengsten beperkt en de optiewaarde van de woning verlaagt.

3 Betaalbare nieuwbouw verschilt sterk naar regio, sector en definitie

Ongeveer de helft van de recente nieuwbouw telt als betaalbaar volgens de huidige beleidsdefinities uit de Wet Regie. Achter dit gemiddelde gaan grote verschillen schuil. De voorraad betaalbare woningen verandert ook door andere factoren dan nieuwbouw.

3.1. De meeste betaalbare nieuwbouwwoningen zijn huurwoningen van corporaties en private verhuurders

Van alle nieuwbouwwoningen valt op basis van prijs de helft onder de huidige betaalbaarheidsgrens. Van de 391.000 woningen die wij identificeren als nieuwbouw uit de periode 2020–2024 viel 50 procent binnen de prijsgrenzen die op 1 januari 2025 als betaalbaar gelden: een koopwoning met een WOZ-waarde onder de 405.000 euro of een huurwoning onder de 1.185 euro per maand (in sectie 3.4 gaan wij verder in op de betaalbaarheidsgrenzen). Een betaalbare huurwoning valt daarbovenop nog in het sociale segment als de huur lager is dan 900 euro per maand. We kijken hierbij alleen naar betaalbaarheid op basis van prijs: omdat er nog aanvullende eisen gelden in de Wet Regie, is het aandeel betaalbaar wat wij schatten waarschijnlijk een bovengrens van wat onder de nieuwe regels in de toekomst als betaalbaar geldt.[f] Dit gemiddelde verbergt grote verschillen tussen segmenten en regio's. In het vervolg van dit hoofdstuk splitsen wij eerst uit naar eigenaarstype (koop, private huur, corporaties), daarna naar regio.

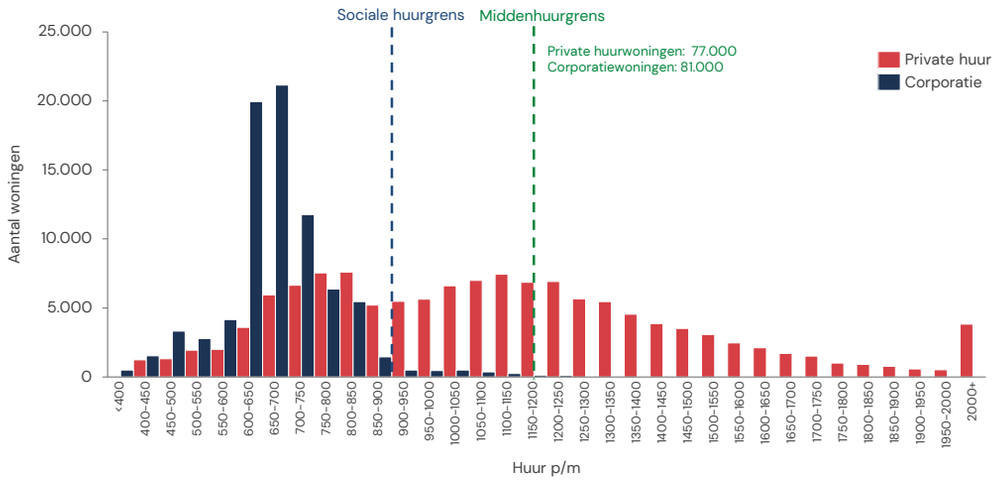
Van alle huurnieuwbouwwoningen valt bijna 75 procent onder de huidige betaalbaarheidsgrens. Figuur 2 laat de verdeling van huurprijzen zien van nieuwgebouwde huurwoningen. Huurwoningen kunnen in bezit zijn van private verhuurders of corporaties. Corporaties verhuren op basis van prijs vrijwel uitsluitend in het sociale segment, private verhuurders in alle segmenten. Private verhuurders bouwden in totaal 131.000 huurwoningen, waarvan 77.000 (59 procent) onder de betaalbaarheidsgrens van 1.185 euro vielen. Ruim de helft van deze woningen viel daarbovenop nog onder de sociale huurgrens. Corporaties bouwden 81.000 huurwoningen, vrijwel allemaal in het sociale segment.

---

[f] Wij kunnen geen rekening houden met de instandhoudingstermijnen en gebruiken de feitelijke huren van voor de periode van de Wet Betaalbare Huur. Woningen met een gereguleerde huurprijs onder de middenhuurgrens mochten dus nog wel voor hogere prijzen dan het WWS toestond verhuurd worden. Dit effect wordt ten dele afgezwakt doordat we de tijdelijke nieuwbouwopslag ook niet meetellen. Hierdoor mag een woning met 186 punten formeel ook meetellen als betaalbaar als de huur tussen de 1185 en 1300 euro ligt. Netto is het aandeel wat wij schatten waarschijnlijk een bovengrens.

Figuur 2. Van alle nieuwbouwhuurwoningen was 74% betaalbaar

Huurprijs nieuwbouwwoningen (2020-2024)



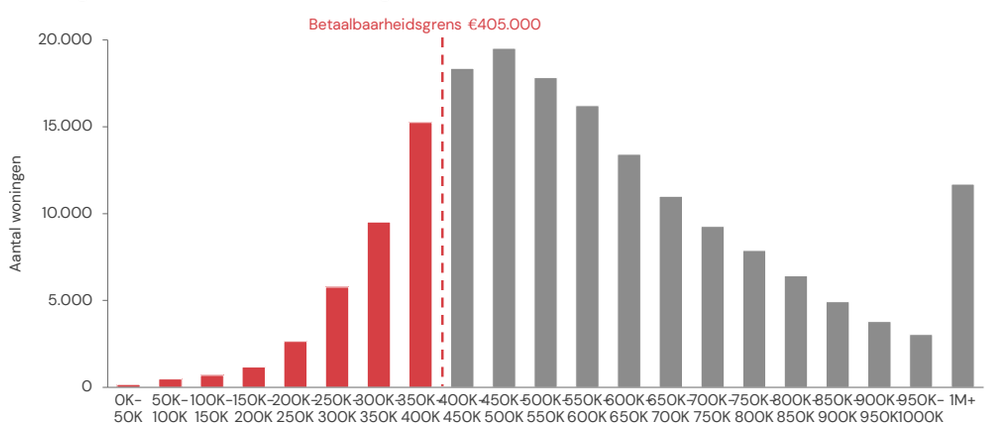
Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE-analyse

Private verhuurders spelen dus een belangrijke rol in de bouw van betaalbare woningen, maar kennen hogere huren. Corporaties hebben ongeveer evenveel woningen onder de betaalbaarheidsprijsgrens gebouwd als private verhuurders (sloop niet meegenomen). Een groot verschil is dat corporatiewoningen gemiddeld veel lagere huren kennen, ondanks dat deze woningen vergelijkbaar zijn qua WWS-huur of marktwaarde (Box 1). Deze relatief lage huren zijn mede het gevolg van beleid: corporaties kregen te maken met 'passend toewijzen', wat betekent dat ze de huurprijs van woningen moeten laten aansluiten op inkomen en huishoudgrootte.

Van alle nieuwbouwkoopwoningen was slechts 21 procent betaalbaar. Figuur 3 laat de verdeling van nieuwbouwwoningen zien naar WOZ-waarde. Het percentage betaalbare woningen ligt hier veel lager dan in de huursector. Van de 179.000 nieuwbouwkoopwoningen gebouwd tussen 2020 en 2024 in onze data waren er 37.000 goedkoper dan 405.000 euro, de betaalbaarheidsgrens in de koopsector.

Figuur 3. Van alle nieuwbouwkoopwoningen was 21% betaalbaar

Verdeling WOZ-waarde nieuwbouwwoningen (2020-2024)



Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE-analyse

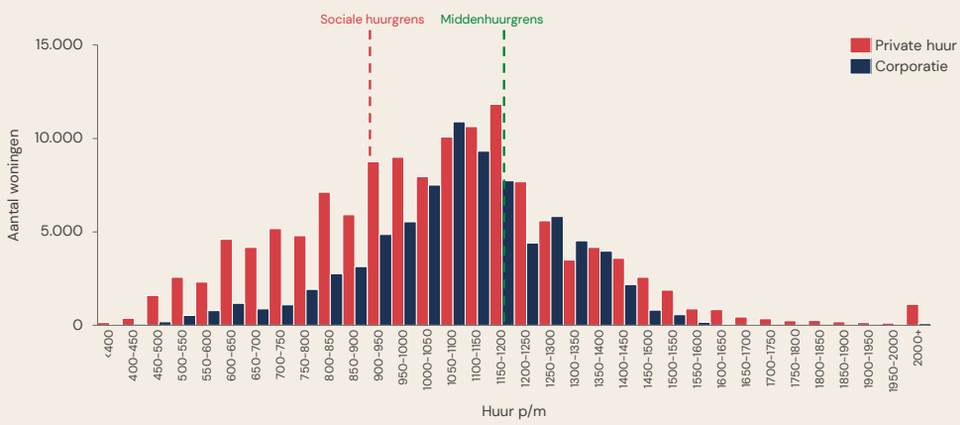
Box 1: Corporaties vragen weinig huur voor woningen met veel WWS-punten

Hierboven kijken wij alleen naar de betaalde huur, niet naar wat de huurder daarvoor krijgt. Figuur 4 toont de puntenverdeling die volgt uit het WWS van nieuwbouwhuurwoningen; het segment wordt hier dus bepaald door de punten en niet door de betaalde huur. Op basis van punten realiseren corporaties relatief de meeste woningen in het middensegment, en bouwen private beleggers juist relatief meer in het sociale segment. De doorsnee toegevoegde corporatiewoning is ook groter (68m^2) dan die van een private verhuurder (63m^2). Corporaties vragen voor al deze woningen lage sociale huurprijzen, terwijl private verhuurders marktprijzen vragen. Zij laten dus een groter deel van de potentiële huuropbrengst liggen, deels inherent vanwege hun sociale doelstelling, deels door rijksbeleid. Dat laatste deel groeide sinds 2016 (§4.2).

Dat gat is niet gelijk aan de impliciete belasting (hoofdstuk 4), die het verschil tussen de markthuur en gevraagde huur als uitgangspunt neemt. De markthuur laat zien wat huurders in de praktijk voor verschillende woningen overhebben; het puntenstelsel is een kwaliteitsmaatstaf die de overheid heeft vastgesteld. Hoewel beide maatstaven op individueel niveau sterk uiteenlopen (Korevaar en Van Dijk, 2025), verandert het patroon in Figuur 4 niet als de geschatte markthuur in plaats van de puntenhuur gebruikt zou worden: corporaties verhuren gemiddeld zowel ver onder de geschatte markthuur als puntenhuur.

Figuur 4. Corporaties bouwen woningen met relatief veel WWS punten

Verdeling huurpunten nieuwbouwwoningen (2020-2024)



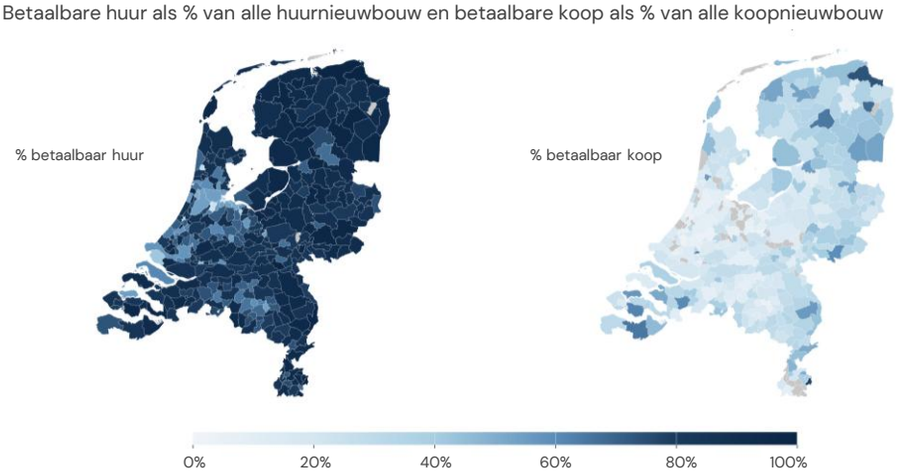
Toelichting: Huurpunten omgerekend naar huurprijs. Sociale grens is 143 punten en € 900. Middenhuurgrens is 186 punten en €1185
Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

3.2 Betaalbare nieuwbouwwoningen zijn ongelijk verdeeld over Nederland

Betaalbare huurwoningen werden vrijwel overal gebouwd, betaalbare koopwoningen vooral aan de randen van Nederland. Figuur 5 laat zien welk percentage van de nieuwgebouwde huurwoningen (links) en koopwoningen (rechts) telt als betaalbaar. In het grootste deel van het land is de meerderheid van de nieuwe huurwoningen betaalbaar; alleen in de Randstad en rond Eindhoven valt een substantieel deel boven de grens. Bij koopwoningen is het beeld omgekeerd: alleen in de goedkoopste regio's, veelal aan de randen van Nederland, telt een substantieel deel van de nieuwbouw als betaalbaar.

Figuur 5. In veel delen van Nederland is huurnieuwbouw betaalbaar

Betaalbare huur als % van alle huurnieuwbouw en betaalbare koop als % van alle koopnieuwbouw

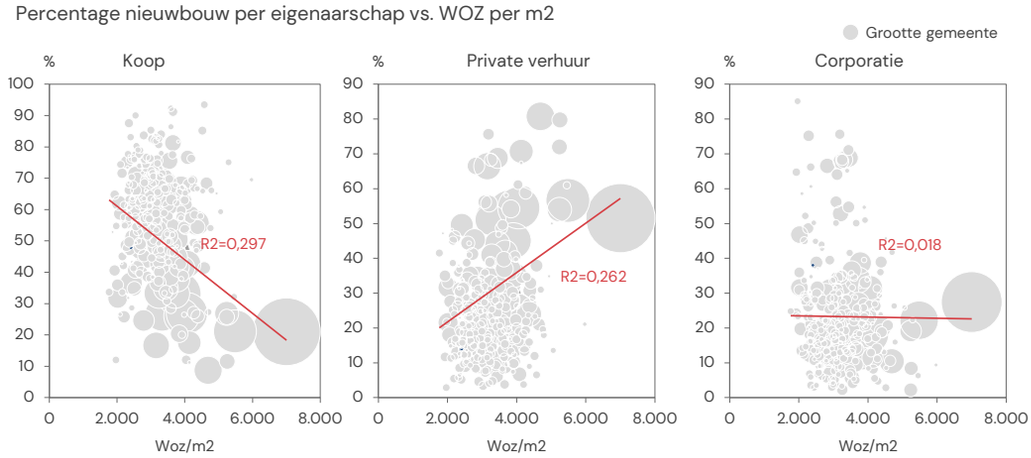


Toelichting: gemeenten waar 10 woningen of minder worden geobserveerd worden niet meegenomen
Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

Op dure locaties is een betaalbare nieuwbouwwoning vaker een private huurwoning, op goedkope locaties vaker een koopwoning. Figuur 6 toont per gemeente, gerangschikt naar WOZ-waarde per vierkante meter, wie de eigenaar is van de betaalbare nieuwbouw. In dure gemeenten zien wij relatief veel betaalbare private huur ten opzichte van de totale betaalbare nieuwbouw, in goedkope gemeenten juist meer betaalbare koopwoningen. Dit komt niet door de corporaties: hun aandeel in de betaalbare nieuwbouw is in beide soorten gemeenten gelijk. Een mogelijke verklaring is dat dure stedelijke gebieden vaak een jonge populatie kennen die nog vaker huurt.

Figuur 6. Overgrote deel van wat betaalbaar gebouwd is op dure locaties is huur, van private partij of corporatie

Percentage nieuwbouw per eigenaarschap vs. WOZ per m2



Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

3.3 Regio's halen betaalbaarheidsnorm alleen in goedkope gebieden

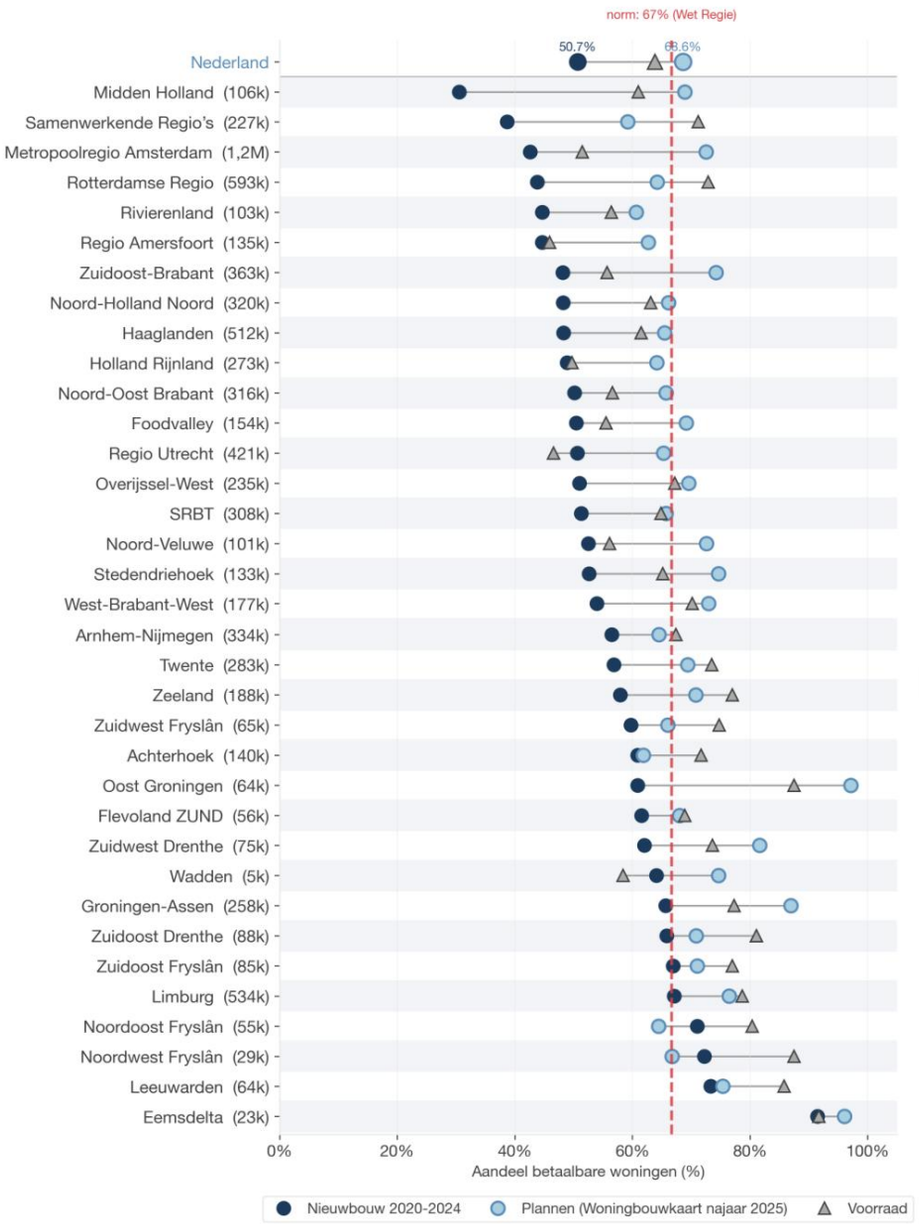
De afgelopen jaren lag het percentage gerealiseerde betaalbare bouw veel lager dan de twee derde eis. Figuur 7 toont per woondealregio het aandeel betaalbaar in de bestaande voorraad, in de gerealiseerde nieuwbouw van 2020-2024 en in de plannen vanaf 2025 (Nationale Woningbouwkaart). De regio-indeling volgt de 35 woondealregio's, die waarschijnlijk nauw zullen aansluiten op de woningbouwregio's waarvoor de wet gaat gelden. We zetten de plannen af tegen de norm van twee derde uit de Wet Regie, en sorteren regio's op basis van het gerealiseerde percentage betaalbare bouw. De afgelopen jaren zagen we dat in veel regio's veel minder betaalbare woningen gerealiseerd werden: slechts 6 van de 35 regio's haalden de twee derde zonder dat er een wettelijke eis lag. Omgekeerd laat dit ook zien dat het minst betaalbaar werd gebouwd in de regio's waar de betaalbare voorraad al het kleinst is. In de plannen ligt het aandeel betaalbaar vrijwel overal wel rond of boven de twee derde, landelijk op 69 procent. Dit komt ook omdat al rekening gehouden is met de eis. Landelijk telt de bestaande voorraad nu nog 64 procent betaalbare woningen. In de nieuwbouw is dat aandeel maar ongeveer de helft. Met andere woorden: de ambitie is om het aandeel betaalbare woningen in de toekomst op peil te houden of zelfs te verhogen, maar om daar te komen moet de nieuwbouw een stuk betaalbaarder worden.

Er is grote variatie tussen regio's in het aandeel betaalbare woningen, terwijl de eis overal hetzelfde is. Het verschil tussen toekomstige plannen en de historische realisatie en huidige voorraad is het grootst in dure regio's. In de tien duurste regio's was gemiddeld 46 procent van de nieuwbouw betaalbaar, in de tien goedkoopste 68 procent. In goedkope regio's bindt de norm niet: de marktprijzen zijn laag en veel nieuwbouw valt vanzelf onder de grens. Gemeenten zouden er onder de norm zelfs duurder mogen gaan bouwen dan zij de afgelopen jaren deden. In dure regio's, waar ook de bestaande voorraad het minst betaalbaar is, geldt het omgekeerde. Op veel plekken dienen de nieuwgebouwde woningen bovendien zelfs goedkoper te zijn dan de bestaande voorraad. In

een marktsituatie is nieuwbouw doorgaans gemiddeld duurder dan de bestaande bouw, omdat deze woningen nog niet verouderd zijn en vaak aan hogere kwaliteitseisen moeten voldoen. In dure regio's vraagt de norm dus om een bouwprogramma dat veel goedkoper is dan wat er tot nu toe is neergezet. Of dat haalbaar is en wat het kost, onderzoeken wij in hoofdstuk 4.

Figuur 7. Regio's verschillen in aandeel betaalbare bouw

% betaalbaar in plannen (na '25), realisatie en voorraad per regio



3.4 De maatstaf bepaalt hoeveel woningen meetellen als betaalbaar

De grenzen voor betaalbare koop en betaalbare huur hebben een andere oorsprong. Hoe hard de betaalbaarheidsnorm bindt, hangt af van hoe de grenzen precies gesteld worden. Die grenzen zijn beleidskeuzes met een eigen geschiedenis. De grens van een betaalbare koopwoning stond oorspronkelijk gelijk aan de NHG-grens, de grens om in aanmerking te komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie.[g] In 2023 zijn de twee van elkaar losgekoppeld: de grens voor betaalbare koop wordt nu geïndexeerd met de consumentenprijsindex, terwijl de NHG-grens meestijgt met de sneller stijgende huizenprijzen. In de huursector loopt de grens via het puntenstelsel: een woning is gereguleerd als zij ten hoogste 186 punten heeft, wat in 2025 overeenkwam met een maximale toegestane huur van 1.185 euro. Woningen met meer dan 186 punten maar een lagere huur tellen ook als betaalbaar. Een woning met 186 huurpunten heeft een WOZ-waarde die ongeveer gelijk is aan de grens voor betaalbare koop. Maar de prijzen van betaalbare huurwoningen moeten nog voldoen aan het woningwaarderingsstelsel. Daardoor zijn de huurprijsgrenzen effectief strenger.

Het benodigde aandeel betaalbare nieuwbouw is lastig vast te stellen. Wat het benodigde percentage betaalbare bouw is, hangt af van veronderstellingen over inkomens en voorkeuren, en de data die gebruikt worden. Van onderzoeken die het proberen variëren de uitkomsten tussen ruwweg de helft en driekwart van de nieuwbouw (zie bijv. RIGO, 2026). Ook in de modelberekeningen van ABF, die het ministerie gebruikt ter onderbouwing, varieerde het aandeel betaalbaar enkel al in het middenscenario van 71 procent in 2022 tot 60 procent in 2025. Uit de data kunnen wij dus niet afleiden welk percentage optimaal is. Wat wij wel kunnen vaststellen, is hoeveel een gegeven norm afwijkt van wat er nu gebouwd wordt. Dat verschil bepaalt hoe sterk de norm bindt, en het loopt sterk uiteen per regio: waar de nieuwbouw al grotendeels betaalbaar is, verandert de norm weinig, terwijl in de duurste regio's een grote verschuiving nodig is.

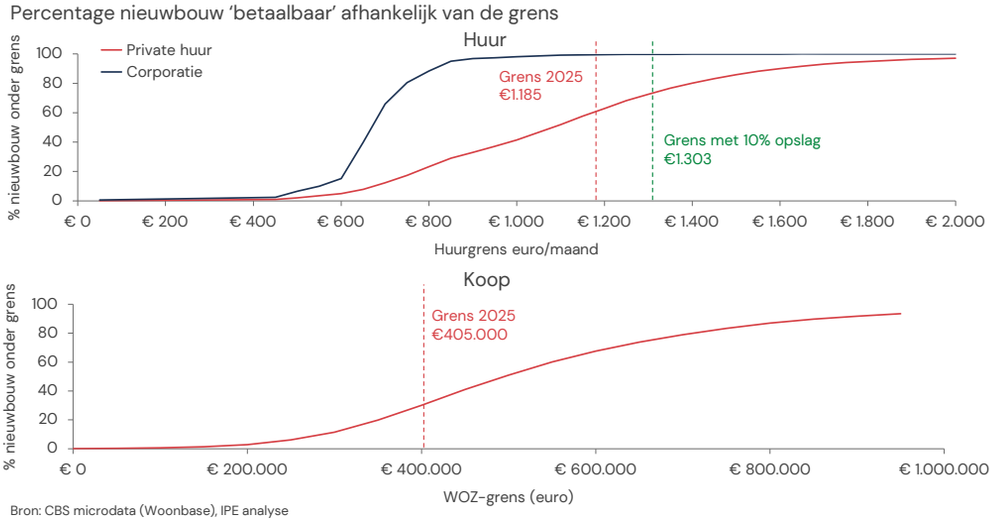
Het aandeel betaalbare woningen is ook gevoelig voor waar de grens gelegd wordt. Die grens bepaalt tegelijk hoeveel nieuwbouw als betaalbaar telt en hoe groot de behoefte daaraan lijkt: beide worden aan dezelfde prijsgrenzen afgemeten. De grens legt uiteindelijk een harde knip in een continue verdeling: een koopwoning van 400.000 euro telt in 2025 als betaalbaar en een van 410.000 niet. Figuur 8 toont welk deel van de recente nieuwbouw als betaalbaar zou gelden als de betaalbaarheidsgrenzen opschuiven. Vijftig euro erbij op de huurgrens maakt ongeveer 5 procentpunt meer private nieuwbouwhuur betaalbaar, 50.000 euro erbij op de koopgrens ongeveer 10 procentpunt meer koop. Corporatiewoningen vallen bij vrijwel elke grens binnen de norm. Bij een huurgrens van 1.300 euro, het niveau inclusief nieuwbouwopslag, telt bijna driekwart van de private nieuwbouwhuur als betaalbaar. De nieuwbouwopslag van 10% op de

[g] Huishoudens worden bij de NHG onder bepaalde voorwaarden beschermd tegen een restschuld. Deze grens is oorspronkelijk niet vastgesteld op basis van de betaalbaarheid voor huishoudens, maar op basis van de vraag tot welke woningwaarde het verantwoord werd geacht dat de overheid via het Waarborgfonds Eigen Woningen garant staat voor hypotheekrisico's.

verhuurprijs vergroot het aantal nieuwbouwwoningen dat als betaalbaar telt. Maar dit betekent wel dat woningen een hogere huur krijgen – en dus minder 'betaalbaar' zijn.

Figuur 8. Vooral private huur gevoelig voor verschuivingen in de prijsgrens

Percentage nieuwbouw 'betaalbaar' afhankelijk van de grens



Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

3.5. De betaalbare voorraad verandert ook buiten nieuwbouw om

Wie alleen naar nieuwbouw kijkt mist het grootste deel van de verandering in de betaalbare koopvoorraad. De twee derde norm geldt voor nieuwbouw, maar de betaalbaarheidsprijsgrenzen gelden voor de hele voorraad. Een bestaande woning telt net als een nieuwbouwwoning als betaalbaar zodra de prijs onder de grens ligt. Wat uiteindelijk telt voor het doel achter de norm is dan ook niet het aantal betaalbare nieuwbouwwoningen, maar de netto verandering van de betaalbare voorraad. Die kan ook op andere wijze veranderen.

De verkoop van huurwoningen aan eigenaar-bewoners leverde meer betaalbare koopwoningen op dan nieuwbouw. Tussen 2020 en 2024 werden ongeveer 37.000 koopwoningen gebouwd met een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens. In dezelfde periode kochten eigenaar-bewoners per saldo ongeveer 60.000 van verhuurders met een WOZ-waarde onder die grens (106.000 aangekocht tegenover 46.000 verkocht, eigen schatting). De afgelopen jaren nam door verschillende redenen de uitponding van private huurwoningen sterk toe, maar ook over een langere periode worden in Nederland netto huurwoningen verkocht. Betaalbaarheidsbeleid kan daar zelf ook een rol in spelen. Sinds de Wet Betaalbare Huur worden bijvoorbeeld vaker woningen verkocht waarvan de huur door het puntenstelsel naar verwachting omlaag moet.[h] In de

[h] In 2020-2023 lag zowel bij opgekochte als verkochte huurwoningen de geschatte markthuur gemiddeld 8 procent boven de puntenhuur. Toen de Wet Betaalbare Huur in 2024 werd ingevoerd, lag de markthuur van verkochte woningen gemiddeld 12 procent boven de gereguleerde huur, terwijl die van opgekochte woningen juist 1 procent onder de gereguleerde lag.

huurmarkt telt die woning tegen de marktprijs niet meer als betaalbaar, en mag die marktprijs ook niet meer gevraagd worden zelfs als dat voorheen wel het geval was. In de koopmarkt mag dat nog wel. Vanwege de verschillende definities tussen koop en huur kan verkoop dus zorgen voor een verandering in welke woningen formeel als betaalbaar tellen, zonder dat sprake hoeft te zijn van een verandering van woonlasten.

Bestaande woningen worden door veroudering op lange termijn ook relatief betaalbaarder. Dit filtering-mechanisme ontstaat doordat bestaande woningen geleidelijk verouderen en zo minder waard worden, en nieuwe woningen doorgaans bovenin de prijsverdeling binnenkomen (Rosenthal, 2014). Wij volgen dezelfde woningen tussen 2006 en 2026. Woningen die aanvankelijk net boven het 67e percentiel lagen, liggen twintig jaar later gemiddeld rond het 63e percentiel. Dit laat zien dat bestaande woningen relatief betaalbaarder worden.[i]

Nieuwbouw kan de betaalbare voorraad ook indirect vergroten. Nieuwbouw maakt via verhuisketens bestaande woningen vrij, en extra aanbod drukt de prijzen. Hoe groot dat tweede effect precies is, is niet goed te meten. Door deze indirecte effecten zullen ook meer betaalbare woningen beschikbaar komen als er duurder gebouwd wordt. Wel is het effect groter als daadwerkelijk betaalbare woningen gebouwd worden: uit analyse van het CBS (2026) blijkt dat dure woningen langere verhuisketens hebben, maar dat bouw van woningen in het lage segment nog steeds meer betaalbare woningen vrijmaakt dan bouw in het dure segment. Uit onderzoek naar de Vinex-uitleg blijkt dat de bouw van dure woningen tot prijsdalingen leidde in naburige buurten, en dat via verhuisketens de achtergelaten woningen bij veel lagere inkomens terechtkwamen (Giacoletti et al. 2026). Duits onderzoek suggereert dat nieuwbouw via verhuisketens ook in het lage segment tot lagere huren leidt, en ook in gespannen markten (Mense, 2024).

3.6 Het aandeel betaalbare nieuwbouw beweegt met de conjunctuur

We verbreden de analyse over betaalbare nieuwbouw naar meerdere jaren. In dit onderzoek hebben wij de nieuwbouw van 2020-2024 als maatstaf genomen. De vraag is in hoeverre die periode representatief is. Figuur 9 toont daarom vanaf 2000 het aantal betaalbare en niet-betaalbare nieuwbouwwoningen, exclusief transformatie.[j] Wij meten daarbij steeds tegen de huidige grenzen: van de woningen die bijvoorbeeld in 2000 zijn gebouwd tellen wij mee hoeveel er in 2025 op basis van hun prijs als betaalbaar gelden, niet hoeveel dat bij oplevering waren. Begin jaren tien, volgend op de grote financiële crisis en een forse daling van de huizenprijzen, lag het aandeel betaalbaar veel dichter bij twee derde dan in onze periode.

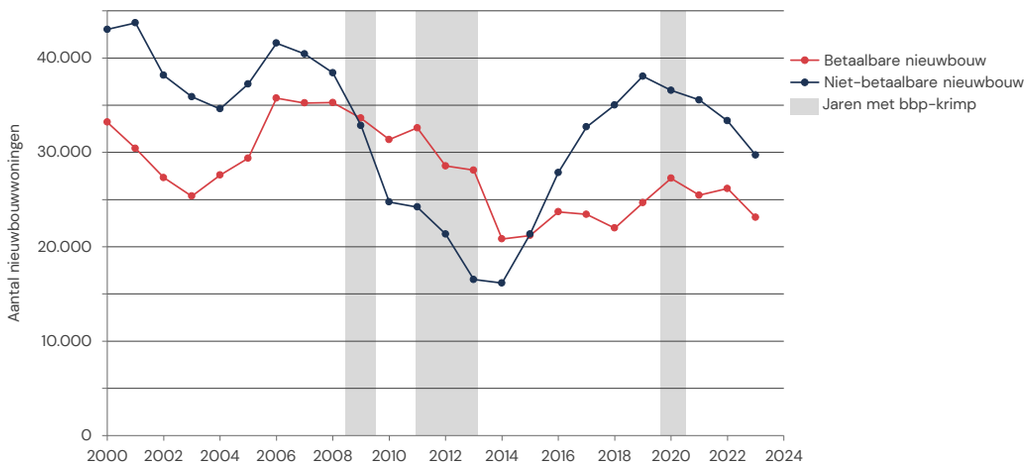
---

[i] Het betekent niet dat zij ook onder de wettelijke prijsgrens komen. Daarvoor moeten wij het absolute prijseffect van de bouw kennen. Ook sloop, renovatie en veranderingen van buurten beïnvloeden de gemeten verschuiving.

[j] Wij meten daarbij steeds tegen de huidige grenzen: van de woningen die bijvoorbeeld in 2000 zijn gebouwd, tellen wij mee hoeveel er op het prijspeil van 2025 als betaalbaar gelden, niet hoeveel dat bij oplevering waren.

Figuur 9. Bouw van betaalbare woningen is minder conjunctuurgevoelig

Aantal nieuwbouwwoningen betaalbaar en niet-betaalbaar over de tijd (2000-2024)



Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

De variatie in de nieuwbouw over de tijd zit vooral in het dure segment. Zoals te zien in figuur 9, wordt er als het economisch goed gaat vooral meer dure nieuwbouw gebouwd, terwijl de bouw van het aantal betaalbare nieuwbouwwoningen redelijk stabiel blijft. In goede tijden kunnen en willen sommige huishoudens hun gestegen financiële ruimte omzetten in een duurdere, betere woning, en die vraag valt in slechte tijden weg. Dat het aandeel betaalbaar in de crisis richting twee derde ging, kwam dan ook vooral doordat er *minder* duur werd gebouwd en niet doordat er *meer* betaalbaar werd gebouwd. Corporaties en andere partijen die betaalbaar bouwen zijn voor hun opbrengsten minder afhankelijk van de conjunctuur, waardoor hun productie in slechte jaren doorloopt. Dat houdt niet alleen het aantal opgeleverde woningen op peil, maar ook de capaciteit in de bouwsector. Vanaf 2014 ligt het aantal opgeleverde betaalbare woningen wel structureel lager, omdat corporaties sindsdien minder woningen bouwden, mogelijk onder druk van de verhuurderheffing.

De overheid kan beter sturen op het aantal betaalbare nieuwbouw in plaats van op het aandeel. Een norm op het aandeel betaalbare nieuwbouw wordt in slechte tijden gehaald doordat de dure bouw wegvalt, zonder dat er een extra betaalbare woning bijkomt, en in goede tijden gemist terwijl de betaalbare productie op peil blijft. Dat pleit ervoor te sturen op het aantal betaalbare woningen dat erbij komt, en niet alleen op hun aandeel in de totale nieuwbouw.

4 Betaalbaarheidseisen verlagen de opbrengsten van nieuwbouw

De impliciete belasting van betaalbaarheidseisen is toegenomen en verschilt tussen regio's. Dit kan leiden tot minder bouw, een andere nieuwbouwmix of ertoe leiden dat iemand in de keten betaalt.

4.1 Betaalbaarheidseisen werken als impliciete belasting op bouwen

Wij zien betaalbaarheidseisen als een impliciete belasting op bouwen. Als het project door betaalbaarheidseisen in huur omlaag moet, verlaagt de economische waarde van een bouwproject: de woningen brengen minder op dan zonder de eis. Dat verschil werkt als een heffing op het project zonder dat er formeel belasting wordt betaald: een impliciete belasting. Hetzelfde bedrag kan aan de andere kant een overdracht aan de bewoner betekenen, die minder betaalt. Met dit economisch kader willen wij niet stellen dat een woning verhuren of verkopen onder de marktwaarde verkeerd is: we gebruiken enkel het verschil tussen de betaalde prijs en de marktprijs als een maatstaf, en brengen de gevolgen ervan in kaart.

Wij meten hoe groot die belasting is op wat er gebouwd is, en wie haar kan dragen. We beginnen bij de corporatiesector, waarbij dit mechanisme (in andere vorm) al langer bestaat om tot lagere huren voor zittende bewoners te komen (4.2). Daarna kijken we in welke mate de Wet Betaalbare Huur in de private sector tot dergelijke impliciete belastingen leidt (4.3). Als laatste kijken we hoe betaalbaarheidseisen invloed kunnen hebben op de grootte van woningen (4.4). Na het in kaart brengen van deze effecten laten wij zien welke partijen de impliciete belasting mogelijk dragen als een project onveranderd doorgaat (4.5).

4.2 Het huurverschil tussen markt- en corporatiesector groeide sterk, deels door betaalbaarheidsbeleid

Corporaties vragen voor een nieuwbouwwoning minder dan wat dezelfde woning op de private markt zou opbrengen, dat is een belangrijk voordeel voor de huurder. Dat corporaties dezelfde woningen voor lagere prijzen verhuren dan marktpartijen is een belangrijk onderdeel van hun taak. Omdat corporaties ook middelen hebben om tegen lagere prijzen te verhuren (zoals geborgde leningen), kan de impliciete belasting voor hen direct gezien worden als een impliciete subsidie aan de huurder, die tegen een

lagere prijs kan wonen dan een private huurder.[k] Tegelijkertijd heeft die impliciete belasting wel direct invloed op de investeringscapaciteit.

Het verschil in huurprijs is groot, en het sterkst in dure gebieden. We schatten voor elke nieuwe corporatiewoning de huur die zij zou opbrengen wanneer zij tegen een marktprijs zou worden verhuurd. We doen dit op basis van vergelijkbare private huurwoningen, en vergelijken die met de werkelijke huur. Over de nieuwbouw van 2020 tot en met 2024 ligt de gevraagde huur gemiddeld ongeveer een derde onder die geschatte markthuur, ruim 370 euro per maand per woning. Dat bedrag is tegelijk de impliciete overdracht aan de huurder die het corporatiestelsel mogelijk maakt. Het linkerpaneel van Figuur 10 toont dat verschil per gemeente. Het is het grootst waar de markthuur hoog ligt, zoals in de Randstad. Wij drukken het uit als percentage van de markthuur, zodat gemeenten met een sterk verschillend prijsniveau vergelijkbaar zijn.

De impliciete belasting op woningcorporaties is veel harder gegroeid dan de expliciete belasting daalde. Het rechterpaneel van Figuur 10 toont het verschil tussen de huur van opgeleverde corporatiewoningen en vergelijkbare private huurwoningen: van ongeveer 15 procent in 2016, het jaar waarin passend toewijzen werd ingevoerd, tot bijna 40 procent in 2024, met een toename in vrijwel elk tussenliggend jaar. De impliciete belasting nam vooral toe omdat de stijging van de kale huren van nieuwe corporatiewoningen met 6 procent ver achterbleef bij de inflatie (30 procent) en de groei van de inkomens van huurders (± 40 procent) in deze periode, onder andere doordat beleid inzette op passend toewijzen en huurverlagingen.[l] Daar staat een veel kleinere daling van de expliciete belastingdruk tegenover: die liep terug van ongeveer 10 procent van de huuropbrengsten in 2016 naar bijna 4 procent in 2024, nadat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 werd afgeschaft in ruil voor de Nationale Prestatieafspraken.[m] De verbeterde betaalbaarheid betekent een groeiend financieel voordeel voor corporatiehuurders ten opzichte van andere huurders, maar beperkt de middelen voor toekomstige nieuwbouw (verder besproken in hoofdstuk 5).

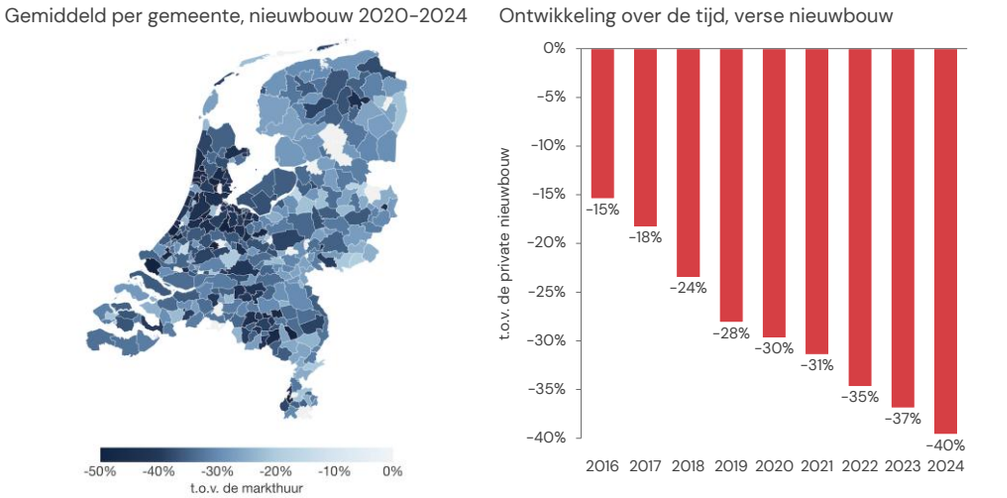
---

[k] Geborgde leningen en sociale grondprijzen zijn enkel beschikbaar voor de sociale tak van de investeringen van corporaties ('DAEB'). Het niet-sociale deel ('niet-DAEB') is echter klein.

[l] Deze zes procent is gebaseerd op een eigen schatting van een prijsindex van nieuwbouwwoningen van corporaties. Eenzelfde index voor private nieuwbouwwoningen laat een stijging van ongeveer vijftig procent zien.

[m] Eigen berekening op de dVi-verantwoordingsgegevens 2016-2024: verhuurderheffing en vennootschapsbelasting samen, als aandeel van de huuropbrengsten. De vennootschapsbelasting steeg in deze periode juist, van 0,7 naar 3,5 procent van de huuropbrengsten.

Figuur 10. Huurverschil private markt en corporatiesector stijgt



Bron: CBS microdata (Woonbase)

4.3 De impliciete belasting door huurregulering in de private huursector is kleiner maar meer geconcentreerd

De private huursector kan sinds de Wet Betaalbare Huur ook gedwongen worden onder de markthuur te verhuren. Sinds de Wet Betaalbare Huur is het woningwaarderingsstelsel dwingend gemaakt in het sociale segment en uitgebreid naar het middensegment. Anders dan bij corporaties, die vrijwel overal onder de markthuur verhuren, wordt een private verhuurder alleen daartoe gedwongen als de maximale huur volgens het WWS onder de huur ligt die de woning op de markt zou opbrengen. Dat is lang niet overal het geval. Wij drukken dat verschil op dezelfde manier uit als in de vorige paragraaf, als percentage van de markthuur: een negatief getal betekent dat de toegestane huur voor een woning onder de geschatte markthuur ligt, en dat verschil kan gezien worden als de impliciete belasting. Wij laten in drie stappen zien hoe zwaar die eis drukt voor nieuwbouwwoningen: gemiddeld per gemeente, verdeeld over afzonderlijke woningen, en tot slot uitgedrukt in het rendement op een typische nieuwbouwwoning. We kijken ook naar de effecten van de nieuwbouwopslag.

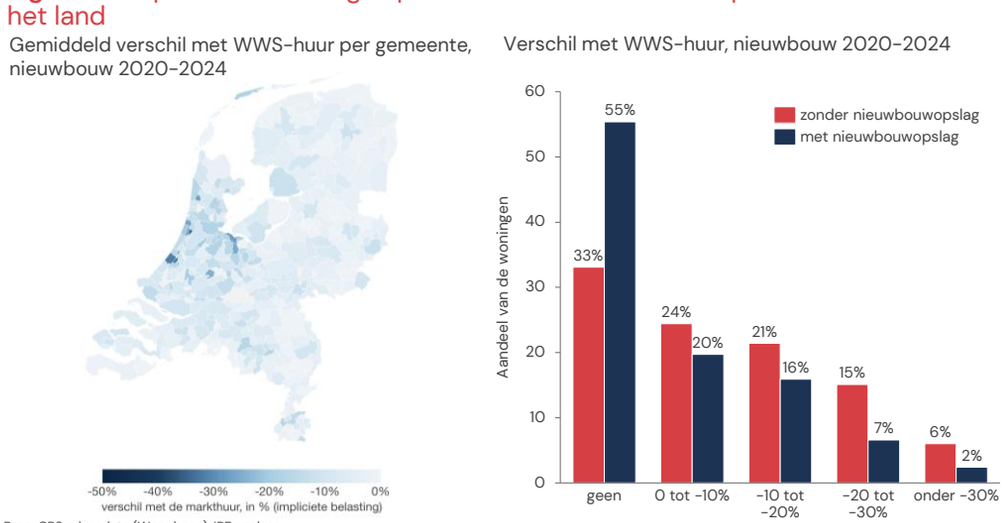
Gemiddeld is de impliciete belasting als gevolg van de Wet Betaalbare Huur voor nieuwbouw in de private sector kleiner, en beperkt tot de dure delen van het land. Het linkerpaneel van Figuur 11 toont per gemeente hoeveel de geschatte huuropbrengst van de gerealiseerde nieuwbouw (als %) zou dalen als gereguleerde woningen verhuurd worden voor prijzen die gelijk of lager zijn dan de maxima uit het WWS.[n] Doordat we op gemeenteniveau kijken, toont de kaart de gemiddelde last per gebouwde betaalbare woning, en niet de last voor de woningen waarop de eis daadwerkelijk bindt. In de doorsnee gemeente gaat het om een ongeveer 6 procent verschil met de markthuur. Alleen

[n] Het gemiddelde is genomen over alle woningen in de gemeente, dus ook over de woningen waarvoor de eis niet bindt omdat de markthuur al onder de maximale WWS-huur ligt; die tellen mee als nul procent.

in een aantal dure gemeenten, vooral in de Randstad, loopt het op tot rond de 20 procent; in het grootste deel van het land is het klein of afwezig. Hierbij dient genoteerd te worden dat het gemiddelde verschil afhangt van de markthuurontwikkeling. Het contrast met de vorige figuur, die dezelfde kleurstelling gebruikt, is desondanks groot: waar de corporatiekaart vrijwel overal donker kleurt, blijft deze kaart op een beperkt aantal gemeenten na licht.

Achter dat lage gemiddelde gaat een grote spreiding schuil in hoe de impliciete belasting huurwoningen raakt. Het rechterpaneel van Figuur 11 toont hoe groot het verschil tussen markthuur en WWS-huur is voor afzonderlijke woningen, in plaats van een gemeentelijk gemiddelde.[o] Voor een derde van de private huurnieuwbouw ligt de maximale WWS-huur boven de markthuur: daar bindt de eis niet en is er dus geen impliciete belasting. Voor de resterende twee derde bindt zij wel, en de zwaarte loopt sterk uiteen. Ongeveer een kwart van alle woningen zit tussen nul en 10 procent onder de markthuur, een vijfde tussen 10 en 20 procent, en voor ruim een op de vijf woningen gaat het om meer dan 20 procent.[p] Anders dan in de corporatiesector, waar het verschil op vrijwel elke woning drukt, is de impliciete belasting hier dus geconcentreerd. Dit betekent ook dat ontwikkelaars de impliciete belasting kunnen ontwijken of mitigeren door woningen te bouwen die veel punten opleveren in het WWS, waardoor er ook hogere huren gevraagd kunnen worden. Woningen met meer huurpunten betekenen echter niet dat woningzoekenden deze woningen ook altijd meer waarderen (Korevaar en Van Dijk, 2025).

Figuur 11. Impliciete belasting in private sector kleiner en beperkt tot dure delen van het land



Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

[o] Deze verdeling berust op schattingen, die op individueel niveau moeilijker te maken zijn, en is dus met meer onzekerheid omgeven

[p] Deze verdeling berust op twee schattingen: de markthuur die de woning zou opbrengen en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel, omdat de WWS-punten niet voor alle woningen zijn waargenomen. Omdat het erom gaat aan welke kant van een grens een woning valt, weegt die onzekerheid hier zwaarder dan bij de vergelijking met de corporatiesector, waar het verschil zo groot is dat schattingsfouten er nauwelijks toe doen. De uiterste categorieën krijgen daardoor mogelijk meer woningen toebedeeld.

De nieuwbouwopslag dempt de impliciete belasting aanzienlijk. In figuur 11 tonen we ook hoe groot de impliciete belasting voor de nieuwbouwhuurwoningen is als we de nieuwbouwopslag van 10 procent toevoegen. Het aandeel woningen waarvoor de eis in het geheel niet bindt, stijgt van een derde naar iets meer dan de helft. Omdat corporatiewoningen al ver onder hun maximale WWS-huur worden verhuurd, heeft de opslag op hun business case geen effect. De opslag is aan een termijn gebonden: zij geldt voor woningen waarvan de bouw vóór 1 januari 2028 start. Er ligt een voorstel om die grens te verlengen naar 1 januari 2032, waarvoor steun is in de Tweede Kamer.

Wij schatten voor een doorsnee appartement per gemeente de daling van het bruto huurrendement door de impliciete belasting. In de vorige analyse keken we naar de huurverlaging voor alle soorten woningen, nu rekenen we met een fictief nieuwbouwappartement van 75 m^2 met label A+++. Omdat de woning dan overal identiek is, kan een verschil tussen gemeenten alleen nog komen door het prijsniveau ter plekke, niet doordat er ergens een ander type woning wordt gebouwd.[q] Voor een investeerder betekent een lagere huurprijs voor die woning, bij gegeven kosten en marktwaarden, dat er minder rendement gehaald wordt dan anders het geval was geweest. Om dat inzichtelijk te maken drukken we de jaarhuur uit als een percentage van de WOZ-waarde (de koopwaarde): een benadering van het bruto huurrendement.

Het bruto huurrendement ligt in dure gemeenten lager; de WWS-grens drukt het daar tegelijkertijd het verst omlaag. Figuur 12 toont per gemeente het verwachte bruto huurrendement voor onze gestandaardiseerde woning, dat wil zeggen de verwachte jaarhuur als percentage van de waarde van de woning in de koopmarkt (benaderd met WOZ-waarde). In dure gemeenten ligt dat rendement lager dan in goedkope gemeenten, wat aansluit bij eerder onderzoek.[r] Passen wij de WWS-grens toe op deze recente huurnieuwbouw, dan daalt het rendement in de duurste gemeenten verder. In Amsterdam, waar het effect het grootst is, gaat het om ongeveer een kwart van de huuropbrengst. Het brutohuurrendement zakt daardoor van ongeveer 3,8 naar 2,8 procent. Zouden we de nieuwbouwopslag daar toepassen, dan neemt de huurprijsdaling af van een kwart naar ongeveer 18 procent op deze woning, en blijft de rendementsdaling beperkt tot ongeveer 70 basispunten. Op corporaties is deze daling niet van toepassing, omdat zij al lagere huren vragen dan de WWS-grens toestaat, zoals de grafiek laat zien.

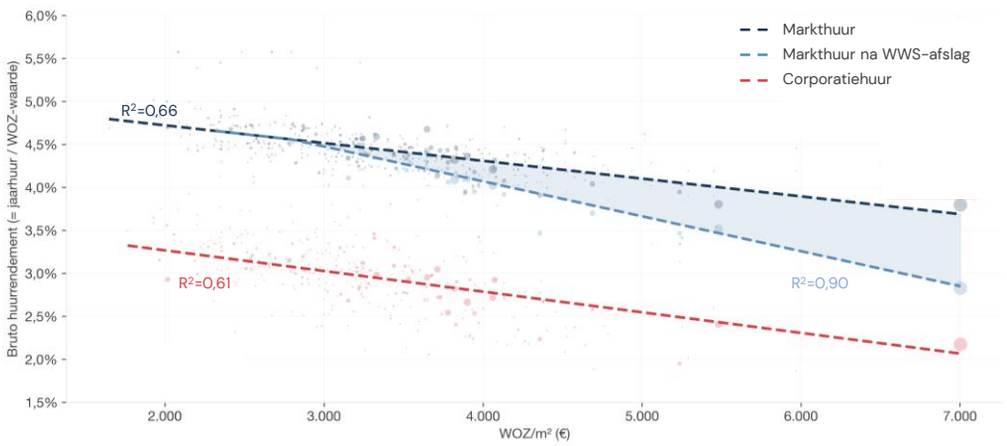
---

[q] Dit appartement dient als meetlat om gemeenten onderling te vergelijken; het gaat hier om de heterogeniteit in rendementsdaling tussen locaties, niet om of dit specifieke appartement in de praktijk in het gereguleerde of vrije segment zou vallen (dat werken wij uit in 4.4).

[r] Zie Damen et al. (2025) en Korevaar en Van Dijk (2025)

Figuur 12. Vooral in dure gemeenten daalt de toegestane huur door WWS, elders nauwelijks

Bruto rendement (jaarhuur/WOZ) voor 75m2 woning; WWS-lijn: alleen gemeenten waar WWS bindt



Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

4.4 Marktconform betaalbaar bouwen kan alleen bij aanzienlijk kleinere woningen

Niet alleen de locatie, maar ook de grootte van de woning bepaalt de impliciete belasting door huurregulering met het WWS. De in figuur 12 geschatte rendementsdaling bij het volgen van huurregulering opgelegd door het WWS ging uit van een woning van 75m^2 op verschillende locaties. Maar de rendementsdaling hangt ook af van de grootte van de woning.[s] Vierkante meters bepalen hoe hoog de huur is die gevraagd mag worden binnen het WWS. Op een gegeven moment is een woning zo groot dat hij meer dan 186 punten heeft en in het vrije segment valt. Wij tonen voor verschillende locaties hoe het WWS de grootte van nieuwbouwwoningen beïnvloedt: (1) de woning kan heel klein gemaakt worden waardoor het WWS niet hard knelt op de rendementseis; de woning is dan betaalbaar en marktconform te verhuren, (2) een grotere woning kan binnen het WWS vallen maar wel drukken op de rendementseis, hier is dan een impliciete belasting; (3) de woning kan nog groter gemaakt worden waardoor deze in de vrije sector valt, nu kan er wel een marktrendement op gemaakt worden, maar de woning telt ook niet meer als betaalbaar.

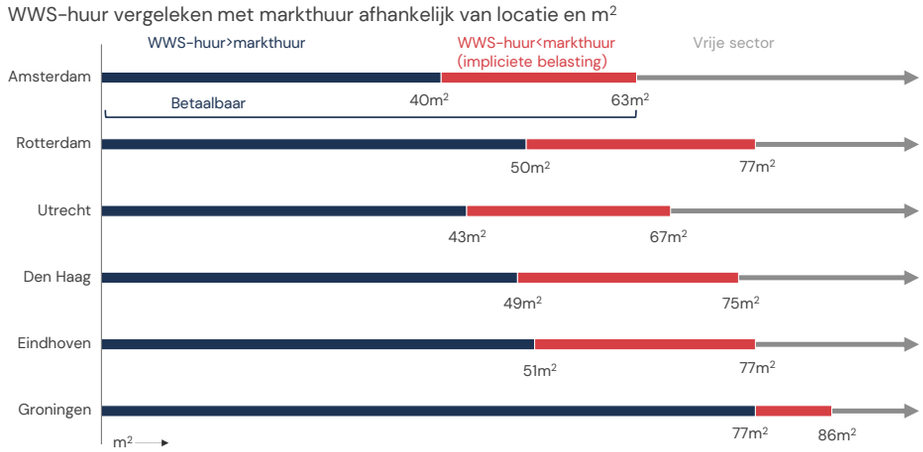
Kleine appartementen kunnen overal marktconform verhuurd worden, grote woningen alleen in minder dure steden en regio's. In steden met dure vierkante meters, zoals Amsterdam, is een woning tot 40m^2 betaalbaar en tegen marktprijzen te verhuren (figuur 13). Tussen 40m^2 en 63m^2 is er een impliciete belasting waarbij de WWS-huur onder de markthuur ligt. Een woning groter dan 63m^2 is een vrije sector huurwoning;

[s] Het kan dat een woning zo groot is dat hij meer dan 186 punten heeft en dus tegen markthuren verhuurd mag worden, maar dat de gevraagde markthuur *lager* is dan de 1.185 euro. Dan geldt deze wel nog als betaalbaar.

deze is marktconform te verhuren maar geldt niet als betaalbaar. In Groningen is de prijs voor een extra vierkante meter in de markt ongeveer gelijk aan die in het WWS en is er enkel een impliciete belasting tussen 77m^2 en 86m^2. Door klein te bouwen kan op dure locaties de impliciete belasting dus worden ontweken: de woning is dan betaalbaar en marktconform te verhuren. De nieuwbouwopslag zorgt in dit verband ervoor dat op deze locaties weer wat groter gebouwd kan worden.

Figuur 13. Impliciete belasting hangt af van locatie en grootte woning

WWS-huur vergeleken met markthuur afhankelijk van locatie en m^2



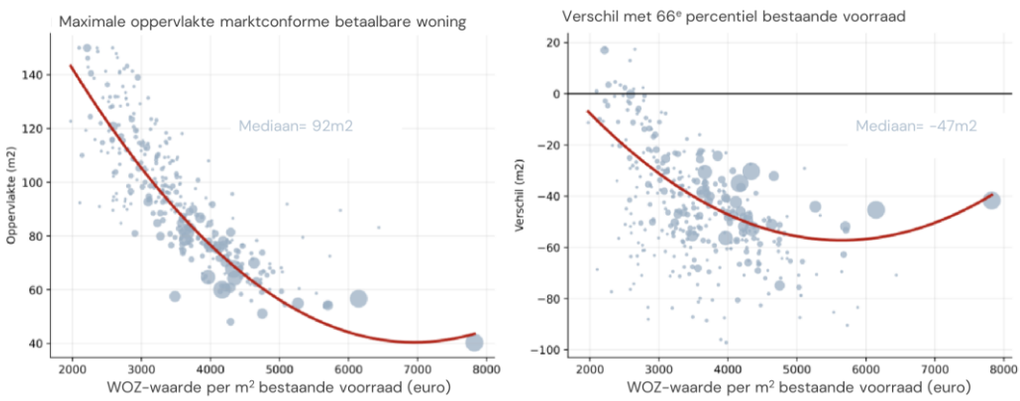
Toelichting: Betaalbaar geldt als de huurwoning minder dan 187 punten heeft. Waar de geschatte markthuur hoger is dan de geschatte WWS-huur geldt er een impliciete belasting op de woning. Als woning meer dan 186 punten heeft is deze vrije sector.
Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

De twee derde betaalbaarheidseis beperkt door heel Nederland de grootte van woningen die tegen marktprijzen als betaalbaar kunnen worden aangeboden. In elke regio moet de nieuwbouw voldoen aan de eis van twee derde betaalbare bouw. Naast 30 procent sociale huur zal die grotendeels ingevuld worden met de bouw van koop- en huurwoningen die onder de betaalbaarheidsgrenzen vallen. We berekenen per gemeente de maximale oppervlakte - boven deze oppervlakte is er een impliciete belasting - waarbinnen een woning tegen marktprijzen nog binnen de betaalbaarheidsgrens valt, zowel voor huur (markthuur onder 1.185 euro) als koop (waarde onder 405.000 euro).

Op dure locaties vraagt marktconform betaalbaar bouwen om kleine woningen. Het linkerpaneel in Figuur 14 laat de maximale oppervlakte zien van betaalbare woningen waarbij er nog marktprijzen gevraagd kunnen worden. We sorteren gemeenten naar de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter van de bestaande woningen, waarbij gemeenten (bollen) zijn gewogen naar hun grootte. In de duurste gemeenten betekent de eis dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen kleiner is dan 60m^2, terwijl in goedkope locaties het maximum 100m^2 is. Hierbij dient genoteerd te worden dat op goedkope locaties de bouwkosten van dergelijke woningen niet altijd lager liggen dan de opbrengst, en zulke bouw dus niet altijd haalbaar is.

Figuur 14. Marktconform kan betaalbaar bouwen alleen een stuk kleiner

Oppervlakte betaalbare woning (huur- en koopwoningen)



Bron: CBS microdata (Woonbase), IPE analyse

De nieuw te bouwen woningen zullen waarschijnlijk veel kleiner worden dan de huidige voorraad, ook in landelijke gebieden. Of betaalbare nieuwbouw zorgt dat mensen kleiner gaan wonen, hangt af van hoe groot nieuwe woningen zijn ten opzichte van de bestaande voorraad. Stel dat in een bepaalde gemeente de maximale grootte van een marktconforme betaalbare woning ongeveer 80 m^2 is, dan zal ongeveer twee derde van de nieuwbouw waarschijnlijk gelijk of kleiner worden dan 80 m^2. Dat leidt tot kleinere bouw als minder dan twee derde van de bestaande woningen kleiner is dan 80 m^2. Het rechterpaneel van Figuur 14 vergelijkt de maximale grootte van nieuw te bouwen betaalbare woningen met de grootte van bestaande woningen op het 66e percentiel van de voorraad. We zien dat door heel Nederland nieuwe woningen fors kleiner worden dan de voorraad. Ongeveer de helft van alle nieuwbouw staat in gemeenten waar een marktconforme betaalbare woning niet groter kan zijn dan 78 m^2, terwijl twee derde van de bestaande woningen daar 122 m^2 of kleiner is.[t] Betaalbaar bouwen vraagt dus om veel kleiner te bouwen. Momenteel wordt al veel kleiner gebouwd (box).

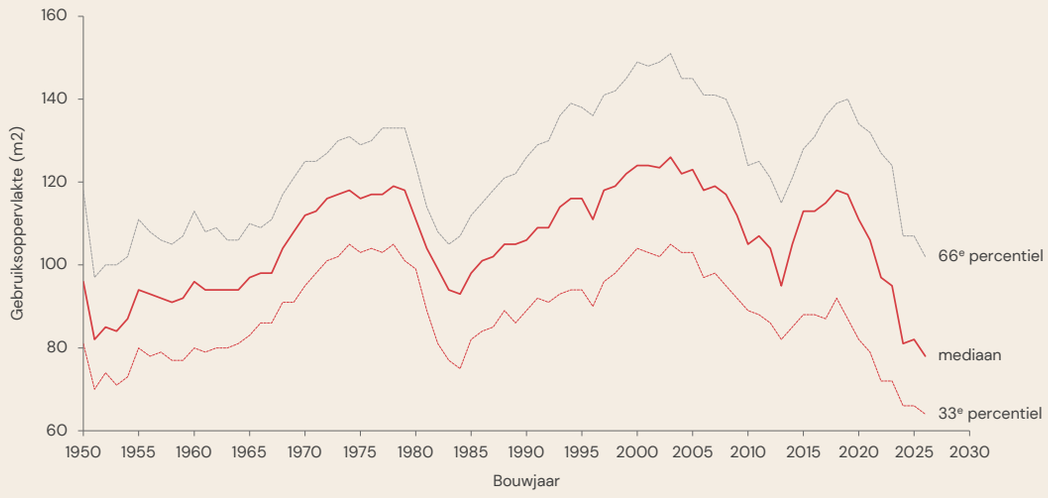
[t] Figuur 14 toont de ongewogen mediaan, waarbij elke gemeente even zwaar meetelt. Omdat gemeenten met weinig inwoners gemiddeld lagere prijzen kennen, ligt die mediaan hoger dan de 78 m2 in de tekst, die naar nieuwbouw is gewogen.

Box 2: Nieuwe woningen zijn al het kleinst, maar twee derde betaalbaar vraagt nog meer

Figuur 15 laat zien dat al een trend gaande is naar kleinere woningen: woningen die in 2024 en 2026 gebouwd zijn waren gemiddeld kleiner dan bestaande woningen uit eerdere bouwjaren (BAG data). Dit kan gevolg zijn van veranderende voorkeuren, bijvoorbeeld vanwege vergrijzing of omdat huishoudens op dure locaties willen wonen en door hoge prijzen bereid zijn vierkante meters in te leveren. Ook kunnen al langer bestaande betaalbaarheidseisen een rol spelen. In 2025 was ongeveer twee derde van de nieuw opgeleverde woningen kleiner dan 105 vierkante meter.

Figuur 15. Nieuwbouwwoningen momenteel historisch klein

Woonoppervlakte naar bouwjaar, 1950 - 2026



Bron: BAG, IPE analyse

4.5 De (impliciete) belasting kan gedragen worden door meerdere partijen

Een woning kan voor een lagere prijs geleverd worden, maar dan draagt iemand in de keten de impliciete belasting die daarmee gepaard gaat. In de vorige sectie onderzochten wij in welke mate ontwikkelaars de grootte van woningen kunnen aanpassen, zodat de impliciete belasting ontweken wordt. Nu kijken wij naar het scenario dat een woning voor een lagere prijs wordt aangeboden *zonder* dat het project wordt aangepast. De vraag is dan wie de impliciete belasting betaalt en, als de woning een huur krijgt onder de markthuur, welke bewoner een impliciete subsidie ontvangt. Wij lopen hieronder langs wie de impliciete belasting kan betalen.

Ten eerste kunnen grondbezitters meebetalen doordat zij minder voor hun grond krijgen, maar dit werkt alleen onder enkele voorwaarden die moeilijk te toetsen zijn. Als ontwikkeling van een bepaald perceel winstgevend is, dan betalen ontwikkelaars in theorie meer voor dat perceel, waardoor de winst kapitaliseert in de grondprijs. Een lagere opbrengst als gevolg van betaalbaarheidseisen betekent dan een lagere grondprijs, en de grondbezitter krijgt minder voor zijn grond. Dat kan de overheid zijn maar ook een private partij. Een voorwaarde is dat de waarde van de grond niet zakt onder de waarde van het beste alternatief, zoals het bouwen van kantoren of voortzetting van het huidige gebruik. Hoe strakker het omgevingsplan de functie wonen het gebruik op woningbouw vastlegt, hoe minder alternatieven de eigenaar heeft. Belangrijk is dat ook op perceelniveau duidelijk is welke betaalbaarheidseis geldt: een gemeentelijk of regionaal percentage zegt nog niet waar precies betaalbaar gebouwd moet worden. Ook moet die eis geloofwaardig zijn. Eisen werken alleen volledig in de grondprijs door als geloofwaardig is dat zij niet heronderhandeld zullen worden (CPB, 2025). Hoe stabieler de eis, hoe groter het deel dat de grondeigenaar draagt.

Ten tweede kunnen corporaties de impliciete belasting dragen, wat hun investeringscapaciteit onder druk zet. Private beleggers en ontwikkelaars kunnen hun kapitaal elders inzetten, in een ander segment of een andere belegging; bij een te laag rendement investeren zij dus eenvoudigweg niet. Corporaties zijn de uitzondering. Zij hebben geen winstoogmerk, kunnen voor hun sociale voorraad tegen gunstige voorwaarden lenen en hun bezit kunnen zij niet zomaar elders inzetten. Zij dragen al structureel een impliciete belasting met huren die ver onder de markthuur liggen, zoals wij in sectie 4.2 lieten zien. Maar ook voor hen is de mate waarin zij deze impliciete belasting kunnen dragen begrensd: nog lagere huren verlagen hun investeringsruimte, omdat zij hun kasstroom nodig hebben om te kunnen lenen en nieuwe investeringen te doen. Een corporatie zonder winstoogmerk absorbeert de last daardoor uiteindelijk ook niet helemaal zelf: die kan ook terechtkomen bij andere huurders, via minder onderhoud of verduurzaming, of bij woningzoekenden, via minder nieuwbouw later.

Ten derde kunnen private investeerders meebetalen, maar deze kunnen hun impliciete belasting ontwijken. Zoals we in sectie 4.4 lieten zien is het mogelijk om kleiner en betaalbaar te bouwen en toch tegen marktconforme prijzen te verhurenDe impliciete

belasting vervalt niet volledig. De private investeerder verdient minder dan wat hij had gebouwd in de situatie zonder betaalbaarheidseisen

Ten vierde kan de overheid het verschil dichten met subsidie of lagere belastingen, maar dit gebeurt nu beperkt en ongericht. De realisatiestimulans is daarvoor momenteel het belangrijkste instrument: een vast bedrag van 7.000 euro per betaalbare woning waarvan de bouw start; dit is ongeveer 1,5% à 3% van de woningwaarde van een betaalbare woning. Gericht compenseren doet het bedrag daarnaast niet: het staat los van het prijsverschil op die woning en van de bouwkosten. De Woningbouwimpuls is daarnaast wel blijven bestaan voor projecten die ook daarna nog een publiek tekort houden. Ook de grondkorting die gemeenten bij sociale woningbouw geven, hoort in deze categorie: die prijs stelt de gemeente zelf vast, los van wat de markt zou betalen. In al deze gevallen betaalt uiteindelijk de belastingbetaler.

Wie de last draagt, bepaalt of de eis vooral herverdeelt of leidt tot andere of minder bouw. Betaalt de grondbezitter uit zijn schaarstewinst, dan gaat het vooral om herverdeling tussen de grondbezitter en bewoner. Betaalt de overheid, dan is er een subsidie die kan belanden bij de huurder door een lagere huur. Betaalt de projectontwikkelaar, de corporatie of private verhuurder (zonder subsidie), dan leidt het tot minder rendement. Het is onwaarschijnlijk dat de grondeigenaar de impliciete belasting (volledig) zal opvangen. Wij kunnen de rendementen in de keten niet exact meten, maar ook andere onderzoeken suggereren niet dat ontwikkelaars, private verhuurders of corporaties ruime marges of bereidheid hebben om die belasting te dragen (bijv. CPB 2026, DNB 2026, Autoriteit woningcorporaties 2026). Dan moet als gevolg van de betaalbaarheidseisen iets anders meebewegen: het aantal woningen dat gebouwd wordt, het type woning, of de subsidie die gegeven wordt.

5 Betaalbaarheidseisen hebben onbedoelde gevolgen voor woningzoekenden

In dit hoofdstuk beoordelen wij kwalitatief de gevolgen voor de nieuwbouw van de verschillende betaalbaarheidseisen, en de impliciete belasting die ze teweeg brengen.

Wij lieten in het vorige hoofdstuk zien dat wie de impliciete belasting draagt, bepaalt of betaalbaarheidseisen vooral tot herverdeling leiden, of tot aanpassingen in de bouw zelf. Dit hoofdstuk werkt drie mogelijke uitkomsten uit: minder woningbouw (5.1), kleinere woningen (5.2) of een lagere woonprijs wanneer een project ongewijzigd doorgaat (5.3). Per uitkomst kijken wij hoe plausibel dit is en wat dit voor woningzoekenden betekent. We maken daarbij een onderscheid tussen huurprijsregulering in de private huursector en de corporatiesector, en de effecten van de twee derde eis. Onze analyse in deze sectie is kwalitatief, wat betekent dat we niet precies kunnen vaststellen hoe groot elk van de mogelijke effecten is. Daarmee kunnen we ook niet precies vaststellen wat het netto effect is van de betaalbaarheidseisen op de toegang tot de woningmarkt van lage inkomens: dat hangt af van de exacte verhouding tussen minder bouw enerzijds en een groter aandeel betaalbare woningen anderzijds. Onze analyse is wel gebaseerd op bestaand theoretisch en empirisch economisch onderzoek naar de effecten van betaalbaarheidseisen en huurprijsregulering. Binnen dit kader gebruiken we de prijzen die huishoudens in de praktijk voor verschillende woningen betalen als indicatie voor wat zij waarderen ('revealed preference').

5.1 Betaalbaarheidseisen kunnen leiden tot minder woningbouw, vooral in de corporatiesector

De impliciete belasting door de regulering van private huren kan ontweken worden, waardoor het directe effect op aantallen woningbouw waarschijnlijk beperkt is. In de private sector kan de impliciete belasting voor nieuwbouw ontweken worden door kleiner te bouwen en/of op een goedkopere locatie, waardoor nog steeds een marktconforme huur gevraagd kan worden (zie sectie 5.2.). Waar dat niet zo is, kunnen lagere grondprijzen of andere subsidies nog hulp bieden. Bovendien beperkt de nieuwbouwopslag (nog) het aantal woningen waar huurregulering tot lagere huren leidt. Indirect kan het feit dat veel bestaande bouw wel in huurprijs wordt verlaagd tot minder investeringen leiden.[u]

[u] Bestaand onderzoek vindt dat huurregulering vaak een negatief effect heeft op de nieuwbouw en nieuwe investeringen. Het effect op nieuwbouw is niet altijd groot omdat veel vormen van regulering nieuwbouw vrijstellen (zie bijv. Kholodilin & Kohl, 2023).

Gestegen betaalbaarheidseisen aan corporatiewoningen zetten de investeringscapaciteit voor toekomstige nieuwbouw onder druk. Corporaties konden dankzij lagere sociale grondprijzen en gegarandeerde leningen altijd al goedkoper sociale huurwoningen verhuren dan de markt: dat is deel van hun taak. De impliciete belasting is echter sterk gestegen doordat het huurbeleid zich, primair via passend toewijzen, sterk op betaalbaarheid richtte, terwijl de kosten en eisen aan kwaliteit en verduurzaming wel stegen.[v] Lagere belastingdruk compenseert dat slechts deels: zoals wij in paragraaf 4.2 lieten zien groeide de impliciete belasting veel harder. Tegelijkertijd eist de Wet Regie dat 30% van de nieuwbouw sociale huur wordt, die door de eisen aan toewijzing en instandhouding vrijwel geheel bij corporaties moet landen; zij bouwden de afgelopen jaren een kleiner aandeel nieuwbouw, en dat aandeel structureel verhogen vergt juist meer investeringsruimte. Lagere investeringen in sociale woningbouw betekenen meer schaarste, en dat gaat ten koste van woningzoekenden met lage inkomens. Die schaarste wordt zichtbaar in langere wachttijden of meer restricties op wie in aanmerking komt voor deze woningen.

De twee derde eis kan het bouwvolume op twee manieren raken. Ten eerste veronderstelt de eis dat een derde 'dure' nieuwbouw volstaat. Blijkt de vraag naar duurdere woningen groter, dan komen er wel genoeg betaalbare woningen maar worden er minder dure woningen gebouwd. De totale woningbouw kan dan minder zijn dan in de situatie zonder betaalbaarheidseisen. Huishoudens die naar een duurdere nieuwe woning zouden willen verhuizen blijven dan zitten, zelfs als die woningen haalbaar gebouwd hadden kunnen worden. Ten tweede bepaalt bij een dergelijke betaalbaarheidseis de zwakste schakel het totaal: de dertig procent sociale huur moet vrijwel geheel bij corporaties terechtkomen. Kunnen zij slechts een beperkt aantal woningen bouwen, dan beperkt dat mogelijk ook de andere woningbouw, omdat anders het aandeel sociale huur onder de 30 procent zakt. Of en in welke mate dit gebeurt is onzeker. Internationaal onderzoek vindt bij lichte betaalbaarheidseisen vaak geen aantoonbaar effect op het aantal gebouwde woningen, wel hogere prijzen voor de ongereguleerde woningen en kleinere woningen. Een aantal onderzoeken vindt wel minder nieuwbouw naarmate de impliciete belasting hoger wordt.[w] In de dure regio's is de impliciete belasting die wij in hoofdstuk 4 berekenen aanzienlijk.

---

[v] De Autoriteit Woningcorporaties geeft in de Staat van de Corporatiesector (2026) een uitgebreide analyse van deze trends en de mogelijke effecten op de investeringsruimte van corporaties.

[w] Deze eisen vragen doorgaans dat rond vijftien procent van de woningen onder de marktprijs wordt aangeboden, met uitschieters tot dertig procent. De effecten op de aantallen lopen uiteen, van geen effect tot minder bouw; wel vrijwel steeds hogere prijzen voor de ongereguleerde woningen en kleinere woningen (Bento e.a., 2009; Schuetz, Meltzer en Been, 2011; Hamilton, 2021). Wang, Kang en Fu (2025) vinden ook bij strengere regelingen geen effect op de aantallen, wel op de prijzen. Kouchekinia (2026) drukt de eis uit als impliciete belasting: bij een druk van ruim 4 procent van de huur daalt de bouw in Californië met bijna een derde, en het effect loopt op met de hoogte van de belasting. Krimmel en Wang (2026) vinden voor Seattle eveneens minder productie. De Franse loi SRU, een voorraadnorm voor gemeenten in plaats van een eis per project, wijst de andere kant op: het sociale aandeel steeg er zonder aantoonbaar prijseffect (Gobillon en Vignolles, 2016).

5.2. Betaalbaarheidseisen prikkelen tot woningbouw die minder goed aansluit bij woonwensen

Kleinere woningen als gevolg van betaalbaarheidseisen leiden niet automatisch tot effectievere bestrijding van woningschaarste. In Amsterdam is een betaalbare woning vaak alleen marktconform te verhuren als deze rond de 40m^2 is of kleiner. Hierdoor kunnen op een bouwlocatie theoretisch meer woningen gebouwd worden dan in de situatie zonder betaalbaarheidseisen. Maar hieruit volgt niet dat er dan ook meer mensen op deze bouwlocatie komen en willen wonen. Bij 40m^2 gaat misschien één persoon de woning betrekken, terwijl bij een woning van 60m^2 er bijvoorbeeld een koppel gaat wonen. Mocht kleinere woningen bouwen als gevolg van betaalbaarheidseisen wél leiden tot meer mensen per bouwlocatie, dan is het nog de vraag of dit effect *groter* is dan het effect van minder woningbouw (§5.1). Tot slot: mocht de overheid willen sturen op de grootte van woningen om woningschaarste tegen te gaan, dan ligt het meer voor de hand om beleid aan te passen dat groter wonen juist stimuleert — zoals de fiscale voordelen voor koopwoningen (bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek) af te bouwen, en het splitsen van bestaande woningen makkelijker te maken.

Regulering van private huren met het WWS geeft een prikkel tot nieuwbouw die slechter aansluit op wat woningzoekenden willen. Marktprijzen zeggen niet of een prijs of prijsverschil rechtvaardig is, maar geven wel een ordening van kwaliteit: een woning met een gangbare prijs van 1.100 euro zal door huurders beter gewaardeerd worden dan een woning van 1.000 euro in dezelfde stad, bijvoorbeeld omdat die in een mooiere buurt ligt of beter is afgewerkt. In eerder onderzoek lieten wij zien dat het puntenstelsel dat de prijzen begrenst niet goed aansluit bij hoe huurders woningen in de praktijk waarderen (Korevaar en Van Dijk, 2025). Zo kan het dus voorkomen dat de hoger gewaardeerde woning van 1.100 euro volgens het WWS minder dan 1.000 euro mag kosten, en de minder mooie woning juist meer dan 1.000 euro. Dit heeft effecten op de nieuwbouw. De bouwkosten veranderen daar niet door, maar de opbrengsten verschuiven: de meer gewilde woning wordt minder snel gebouwd. Het WWS geeft ontwikkelaars structureel een prikkel om woningen te bouwen die volgens het puntenstelsel een hoge kwaliteit hebben, ook als huurders die kwaliteit anders waarderen. Stijgen de markthuren in een gebied door schaarste tot boven de WWS-huren, dan beschermt het stelsel de huurder daartegen, zoals bedoeld, maar verdwijnt tegelijk de prikkel om juist die woningen bij te bouwen, terwijl dat de schaarste zou verminderen.

De twee derde eis veronderstelt dat woningzoekenden liever betaalbaar wonen dan meer betalen voor meer woongenot. Ook als er geen sprake is van bindende regels op huurprijzen, kan de bouwmix veranderen door de eis om twee derde betaalbaar te bouwen. In paragraaf 5.1 bespraken we een dure woning die door de eis niet tot stand komt. Maar waarschijnlijk zal in veel gevallen deze woning kleiner worden, zodat zij onder de prijsgrens valt (hoofdstuk 4). Stel dat een ontwikkelaar een woning van 450.000 euro wil bouwen terwijl de eis 405.000 euro toestaat: hij levert dan een soberdere woning, en het huishouden dat meer had willen betalen houdt minder woongenot over. Was er

veel vraag naar die soberdere woning geweest, dan was zij waarschijnlijk ook zonder de eis gebouwd omdat er dan meer winst op te halen viel.

Omdat de norm van twee derde in elke regio gelijk is, is het onwaarschijnlijk dat die precies aansluit bij wat elke regio nodig heeft. Wat het juiste aandeel betaalbare nieuwbouw is, kunnen wij niet vaststellen: dat hangt af van inkomens, voorkeuren en de bestaande voorraad, en de ramingen die het proberen lopen uiteen (hoofdstuk 3). Regio's verschillen sterk in inkomens, bevolkingssamenstelling en de (betaalbare) woningvoorraad, en daarin in de behoefte aan betaalbaar bouwen. Hoe verder de norm van de lokale vraag af staat, hoe groter het deel van de nieuwbouw dat niet aansluit bij wat huishoudens daar zoeken, en hoe groter de kans dat de effecten die wij hierboven beschrijven zullen voorkomen.

5.3. Betaalbaarheidseisen leiden ook tot herverdeling

Betaalbaarheidseisen kunnen leiden tot een lagere prijs voor de bewoner, maar dit vergt wel dat iemand de impliciete belasting betaalt. De impliciete belasting kan terecht komen bij de private ontwikkelaar, maar deze kent uitwijkmogelijkheden en zal de impliciete belasting waarschijnlijk niet betalen.[x] De impliciete belasting kan ook betaald worden door de overheid; de gereserveerde middelen zijn hier echter voor beperkt. De impliciete belasting kan daarnaast betaald worden door de corporatiesector, al dan niet gecompenseerd door subsidie. Dit is aannemelijk: corporaties dragen haar nu al grotendeels (§4.2). De gevolgen werken wij hieronder verder uit. De impliciete belasting kan tot slot ook betaald worden door de private grondeigenaar. Maar dan moet er wel aan enkele voorwaarden worden voldaan – zie §4.5. Bovendien, als het doel is overwinsten van grondeigenaren af te romen is een grondbelasting effectiever.

De impliciete belasting leidt in de corporatiesector tot een impliciete uitkering waar niet iedereen van kan profiteren. Voor de huishoudens die een corporatiewoning bemachtigen zijn de woonlasten fors lager dan die van soortgelijke woningen tegen marktprijzen. Een huurder in een nieuwe corporatiewoning betaalt in 2024 gemiddeld 40 procent minder dan een private huurder in eenzelfde woning. Wij noemen dit een impliciete uitkering. Door maatregelen zoals passend toewijzen is het verschil tussen corporatiehuur en markthuur toegenomen en daarmee ook de hoogte van de impliciete uitkering. Omdat de huur ver onder de markthuur ligt, zijn er veel meer gegadigden dan woningen en bepaalt de wachtlijst wie er woont: herverdeling tussen huishoudens.

De impliciete uitkering leidt tot grote verschillen in steun voor huishoudens. Stel er is een huishouden met een inkomen (inclusief toeslagen) van 35.000 euro per jaar, dat een sociale huur van 750 euro per maand betaalt, en een ander huishouden met hetzelfde inkomen dat een markthuur van 1.250 euro per maand betaalt voor dezelfde soort

[x] Zelfs waar het wél lukt om structureel lagere huren af te dwingen in de private sector, zal dit effect naar verwachting tijdelijk zijn: na afloop van de instandhoudingstermijn wordt verkoop van de woningen aantrekkelijk, waarmee de ontwikkelaar de eerder gederfde marktwaarde alsnog realiseert.

woning. Dan heeft het huishouden in een sociale huurwoning 30% meer besteedbaar inkomen na woonlasten dan het andere huishouden.[y]

Deze impliciete uitkering is ongericht: zij volgt de woning en niet het huishouden. Gemeenten en corporaties proberen via de huisvestingsverordening zo eerlijk mogelijk te bepalen wie de woning met de impliciete uitkering krijgt. Maar anders dan bij de huurtoeslag kan de overheid haar niet geven aan iedereen die er recht op heeft: daarvoor zijn er te weinig corporatiewoningen. Andersom komt de steun ook terecht bij huishoudens die haar niet meer nodig hebben. De huurtoeslag bouwt af als het inkomen stijgt, maar een lage corporatiehuur blijft vaak intact, ook als het huishouden meer gaat verdienen of de voorrang waarop de toewijzing berustte niet meer geldt. Als een huishouden daardoor niet doorstroomt naar een duurdere woning, daalt ook de kans dat de woning beschikbaar komt voor huishoudens die er nog wel recht op hebben. Inkomensondersteuning kent eigen nadelen: de afbouw van de huurtoeslag verhoogt de marginale druk, en een deel van de subsidie kan neerslaan in hogere huren (Collinson en Ganong, 2018).

Herverdeling via betaalbare corporatiehuur kan essentieel zijn om gemengde buurten te creëren, maar dan is het schaalniveau bepalend. Een norm op regionaal niveau laat veel ruimte: betaalbare woningen kunnen in de goedkoopste delen van een regio of gemeente worden gebouwd, terwijl in het hart van steden juist dure woningen worden geconcentreerd. Frans onderzoek naar een quotum op gemeenteniveau wijst dezelfde kant op: het leidde tot meer spreiding van sociale huurwoningen, maar nauwelijks tot minder segregatie van lage inkomens.[z] Een fijnmazigere eis zorgt waarschijnlijk voor meer menging. Menging binnen buurten vraagt dus om sturing op buurt- of projectniveau, bijvoorbeeld via het volkshuisvestingsprogramma dat gemeenten onder de Wet Regie opstellen en via het omgevingsplan, om een passend toewijzingsmechanisme en om expliciete financiering van de impliciete belasting.

Herverdeling via (impliciete) belasting van grondeigenaren kan wenselijk zijn, maar betaalbaarheidseisen zijn daarvoor minder gericht dan een directe belasting op grond. Via lagere grondprijzen kan een deel van de impliciete belasting uiteindelijk bij grondeigenaren terechtkomen, maar de belasting kan ook worden verdeeld over andere partijen, zoals ontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten en woningzoekenden. Onduidelijk is hoe groot dit effect precies zal zijn. Een planbatenheffing of belasting op

---

[y] Het ene huishouden heeft een jaarhuur van 9.000 euro en het andere huishouden van 15.000 euro, wat tot een verschil leidt van 6.000 euro besteedbaar inkomen na woonlasten, 30% meer (26.000 euro vs. 20.000 euro). Het huishouden met de hogere huur ontvangt sinds dit jaar wel huurtoeslag, waardoor het verschil in effectieve woonlasten kleiner is.

[z] Chapelle, Gobillon en Vignolles (2025) onderzoeken de Franse SRU-norm, die per gemeente geldt en stuurt op de voorraad. De norm dreef de sociale woningbouw op, maar verhoogde de aanwezigheid van lage inkomens slechts licht: de nieuwe woningen vallen in categorieën waarvoor ook middeninkomens in aanmerking komen, en de meeste extra bewoners waren niet arm. Binnen gemeenten daalde de segregatie van sociale woningen, maar die van lage inkomens nauwelijks, doordat gemeenten de woningen bouwden in buurten waar lage inkomens al wonen.

grondwaardestijgingen belast de grondwinst rechtstreeks en sluit daardoor beter aan bij het doel. Bovendien komen de opbrengsten bij de overheid terecht, die vervolgens bewust kan kiezen wat er met de opbrengst gebeurt, dan wel naar wie deze wordt herverdeeld.

6 Vijf beleidsaanbevelingen

We vatten onze bevindingen samen en geven vijf beleidsaanbevelingen.

6.1 Conclusie

Betaalbaarheidseisen werken als een impliciete belasting op nieuwbouw. Nederland kent meerdere vormen van betaalbaarheidseisen, die we in dit rapport als impliciete belasting hebben gekwantificeerd. De impliciete belasting is het hoogst in de corporatiesector, waar die de afgelopen jaren door verschillend beleid gericht op betaalbaarheid is vergroot. De impliciete belasting is minder hoog in de private sector, maar dit verschilt erg van type woning en locatie. De impliciete belasting is daarnaast het hoogst in populaire regio's, waar de opgave om de twee derde betaalbaarheidseis te behalen tegelijkertijd het grootst is.

Betaalbaarheidseisen hebben onbedoelde gevolgen voor woningzoekenden. Ten eerste kunnen betaalbaarheidseisen tot minder woningbouw leiden, vooral in de corporatiesector (§5.1). Dit vergroot de schaarste en maakt wonen duurder. Ten tweede prikkelen betaalbaarheidseisen tot een type woningbouw dat doorgaans niet is wat woningzoekenden prefereren (§5.2). Ten derde kunnen zij leiden tot ongerichte herverdeling (§5.3). Op basis van deze conclusies doen wij vijf beleidsaanbevelingen.

6.2 Vijf beleidsaanbevelingen

Betaalbaarheidseisen bestaan in Nederland op twee niveaus: de huurprijs van een woning, en per regio een aandeel betaalbare nieuwbouwwoningen. Het is moeilijk om alle betaalbaarheidseisen als geheel te beoordelen omdat zij verschillende doelen en effecten hebben. Wij splitsen daarom het huidige beleid in twee niveaus. Het eerste niveau is de regulering van huurprijzen. Dit wordt met verschillend beleid vastgesteld. Voor de corporatiesector vooral via passend toewijzen, in de afgelopen jaren aangevuld met huurmatigend beleid voor zittende bewoners. Voor de private sector via de Wet Betaalbare Huur. Het tweede niveau is de eis van het aandeel betaalbare nieuwbouw. Dit wordt vastgelegd in de Wet Regie, via de twee derde betaalbaarheidseis. De vijf aanbevelingen hieronder volgen deze twee niveaus.

Huurregulering

1. **Versterk de relatie tussen huurprijs en kwaliteit in de corporatiesector**. De afgelopen jaren zijn de expliciete belastingen voor woningcorporaties verlaagd maar de impliciete belastingen verhoogd: het verschil tussen corporatiehuur en de huren in de private sector voor nieuwbouw is opgelopen tot gemiddeld zo'n 40 procent, met grote spreiding tussen woningen. Lagere huren maar gestegen kosten zetten de investeringscapaciteit van corporaties onder druk, en leiden tot grote verschillen in besteedbaar inkomen na woonlasten tussen huishoudens met hetzelfde inkomen die wel of geen sociale huurwoning hebben. Ook binnen de sociale voorraad beweegt de huurprijs steeds minder mee met de kwaliteit (Autoriteit woningcorporaties, 2025). Deze problemen worden kleiner

als de corporatiehuur dichter bij kwaliteit en kosten mag komen te liggen. Dat is een verdelingskeuze die om debat vraagt: zonder verdere compensatie komt de rekening vooral bij huurders zonder huurtoeslag, en de huurtoeslaguitgaven stijgen. Daar staat minder subsidiebehoefte voor woningbouw tegenover, en minder (ongerichte) herverdeling tussen huurders onderling.

2. **Herzie de Wet Betaalbare Huur.** De impliciete belasting die de WWS-regulering oplegt aan de private huursector via de Wet Betaalbare Huur leidt, zoals we lieten zien, naar verwachting tot minder investeringen en een verschuiving van nieuwbouw naar kleinere woningen op minder dure locaties.[aa] Een hogere nieuwbouwopslag beperkt de impliciete belasting, maar laat ook zien waar het probleem zit: hij is niet gerelateerd aan kwaliteit. Het WWS berust uiteindelijk op een optelling van punten die niet hoeft aan te sluiten op hoe huishoudens verschillende woningen in de praktijk waarderen. Excessen in de private sector zijn beter te voorkomen met een systeem van referentiehuren, die aansluiten bij wat vergelijkbare woningen op langere termijn in de praktijk kosten. Het Brussels Gewest is een voorbeeld: daar mag de huur niet meer dan twintig procent boven een referentiehuur voor het type woning liggen, en huurders kunnen herziening vragen.[bb]

Regionale betaalbaarheidseisen

3. **Stuur op de groei van de betaalbare voorraad, in aantallen, niet op een vast percentage van de nieuwbouw.** Het doel van de regionale betaalbaarheidseis uit de Wet Regie is een grotere betaalbare voorraad; dat vereist een groter absoluut aantal betaalbare woningen, terwijl de huidige norm stuurt op een aandeel. Effectiever is daarom een meerjarige regionale afspraak over het absolute aantal betaalbare (huur)woningen dat netto aan de voorraad wordt toegevoegd, met ruimte voor de regio om de hoeveelheid dure nieuwbouw te laten meebewegen met de conjunctuur. In goede jaren voedt extra dure bouw via verhuisketens ook de betaalbare voorraad, in mindere jaren kan betaalbare bouw, zeker van corporaties, de productie op gang houden, omdat hun opbrengsten minder conjunctuurgevoelig zijn.

4. **Stuur alleen op sociale huur.** In de corporatiesector worden sociale huurwoningen onder de marktprijzen aangeboden. Dit biedt de kans voor lagere inkomens om op duurdere locaties te wonen, en kan gemengde buurten bevorderen mits de eis op voldoende lokaal niveau wordt gehandhaafd. In de private huur- en koopsector verandert de eis vooral het type woning. Wie de eis inzet om

[aa] De effecten van Wet Betaalbare Huur op nieuwe investeringen lopen vooral via de bestaande voorraad, waar de impliciete belasting hoger is dan voor de nieuwbouw (zie Korevaar en Van Dijk, 2025).

[bb] De referentiehuur wordt nu nog geschat op basis van huurdersenquêtes. Sinds 2025 worden Brusselse huurcontracten geregistreerd, met het doel de referentiehuur zoveel mogelijk op werkelijk betaalde huren te baseren. Herziening van de huur loopt via een huurcommissie en zo nodig de rechter.

lagere inkomens te helpen, houdt alleen in de sociale huur effect over.

5. **Differentieer de betaalbaarheidseis en de beschikbare middelen per regio.** Hoewel de optimale norm nooit objectief vast te stellen is, lijkt het onwaarschijnlijk dat deze hetzelfde moet zijn voor elke regio: regio's verschillen immers ook in de inkomens, bouwkosten, bevolkingssamenstelling en economische ontwikkeling.[cc] Een startpunt is om de hoeveelheid betaalbare bouw te baseren op het aandeel van de voorraad dat al betaalbaar is (figuur 7). Een regio met een klein aandeel betaalbaar (bijv. Amersfoort, 46 procent) kan dan een grotere opgave krijgen dan een regio met vergelijkbare marktprijzen maar reeds een veel groter deel betaalbare woningen in de voorraad (bijv. Haaglanden, 62 procent). Tegelijk moet de eis haalbaar blijven: voor regio's waar hoge impliciete belastingen gevraagd worden, en dus grote druk is om veel kleiner en/of goedkoper te bouwen, zal het veel lastiger zijn om twee derde betaalbaar te bouwen zonder dat dit ook ten koste gaat van de kansen van huishoudens om in die regio een passende woning te vinden. Als dit wel het doel is, dan is het logisch om de middelen per woning, zoals de realisatiestimulans, per locatie te differentiëren.[dd] Rekening houden met de bestaande voorraad kan ook helpen om een ander doel van betaalbaarheidseisen te behalen: gemengde buurten. Hiervoor moet wel rekening gehouden worden met de betaalbare woningvoorraad op buurtniveau.

[cc] De behoefteramingen waarmee de overheid het benodigde aandeel in beeld brengt, kennen flinke bandbreedtes en variëren over de tijd. De ramingen van ABF sluiten ongeveer op de twee derde aan, maar liggen recent lager: 64 procent in 2024 en 60 procent in 2025, en in die laatste raming komt geen van de drie economische scenario's (55 tot 63 procent) nog op twee derde uit. RIGO (2026) laat daarnaast zien dat de uitkomst sterk afhangt van hoe de woonbehoefte wordt gemeten. Differentiatie was tot voor kort ook praktijk: in de provinciale woningbouwafspraken van 13 oktober 2022 liep het afgesproken aandeel betaalbaar uiteen tussen de 50 en 85 procent (Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, 2023).

[dd] De realisatiestimulans keert nu een vast bedrag per betaalbare woning uit, ongeacht de locatie, terwijl de opbrengst van een betaalbare woning landelijk is gemaximeerd en de bouwkosten op dure, verdichte locaties hoger liggen (Teulings, 2026); dezelfde bijdrage dekt daar dus een kleiner deel van het tekort.

De auteurs



Matthijs Korevaar. Matthijs is fellow bij IPE en universitair hoofddocent aan de Erasmus School of Economics. Promoveerde in Finance aan de Maastricht University, werkte daarna als visiting assistant professor aan de Columbia Business School.



Jasper H. van Dijk. Jasper is onderzoeksleider bij IPE. Hij is econoom en heeft eerder gewerkt bij ministerie van Financiën en McKinsey & Company. Hij is verbonden aan de Universiteit Utrecht

Instituut voor Publieke Economie

Erasmus School of Economics

Bronnen

ABF Research (2022). ABF Woningmarktverkenning 2022-2037, najaar 2022.

ABF Research (2025). ABF Woningmarktverkenning 2025-2040, najaar 2025.

Autoriteit woningcorporaties (2025). Staat van de corporatiesector 2025.

Autoriteit woningcorporaties (2026). Staat van de corporatiesector 2026.

Bento, A., S. Lowe, G. Knaap en A. Chakraborty (2009). Housing Market Effects of Inclusionary Zoning. Cityscape, 11(2), 7-26.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). Woonbase (microdatabestand). CBS.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2026). Dashboard Verhuisketens. https://dashboards.cbs.nl/verhuisketens/

Chapelle, G., L. Gobillon en B. Vignolles (2025). Building Without Income Mixing: Public Housing Quotas in France. SSRN Working Paper 5227060.

Collinson, R. en P. Ganong (2018). How Do Changes in Housing Voucher Design Affect Rent and Neighborhood Quality? American Economic Journal: Economic Policy, 10(2), 62-89. https://doi.org/10.1257/pol.20150176

CPB (2025). De effecten van subsidies op de woningbouw. Centraal Planbureau, 9 januari 2025.

CPB (2026). Perspectief op de woningmarkt. Centraal Planbureau, februari 2026.

Damen, S., M. Korevaar en S. van Nieuwerburgh (2025). An Alpha in Affordable Housing? NBER Working Paper 33470, februari 2025.

De Nederlandsche Bank (2026). Voldoende vraag, tekort aan kapitaal: wie gaat de nieuwbouw van huurwoningen financieren? DNB, 22 juli 2026.

Giacoletti, M., M. Korevaar en F. Qian (2026). How Housing Supply Expansions Reshape Cities. Working paper, SSRN 5840244.

Hamilton, E. (2021). Inclusionary Zoning and Housing Market Outcomes. Cityscape, 23(1). U.S. Department of Housing and Urban Development.

Gobillon, L. en B. Vignolles (2016). Evaluation de l'effet d'une politique spatialisee d'acces au logement: la loi SRU. Revue economique, 67(3), 615-637. https://doi.org/10.3917/reco.673.0615

Kholodilin, K. A., & Kohl, S. (2023). Do rent controls and other tenancy regulations affect new construction? Some answers from long-run historical evidence. International Journal of Housing Policy, 23(4), 671–691. https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2164398

Korevaar, M. en J. H. van Dijk (2025). Het WWS en de private huurmarkt. Instituut voor Publieke Economie, maart 2025.

Kouchekinia, N. (2026). Inclusionary Zoning and Housing Supply: Evidence from California's Palmer Fix. Working paper, University of California Irvine, juni 2026.

Krimmel, J. en B. X. Wang (2026). Upzoning with strings attached: evidence from Seattle's affordable housing mandate. Regional Science and Urban Economics.

Mense, A. (2024). The Impact of New Housing Supply on the Distribution of Rents. Journal of Political Economy Macroeconomics. https://doi.org/10.1086/733977

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022a). Programma Betaalbaar wonen. Rijksoverheid, mei 2022.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022b). Programma Woningbouw. Rijksoverheid, 11 maart 2022.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023a). Voortgangsrapportage Programma Woningbouw. Rijksoverheid.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023b). Modernisering van het grondbeleid (Kamerbrief). Rijksoverheid, 19 juni 2023.

Ministerie van Financien (2024). IBO Woningbouw en Grond: op grond kun je bouwen. Rijksoverheid, juni 2024.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2026a). Kamerbrief toelichting op de maatregelen optimalisatie huurregulering en ontwikkelingen in de huursector. Rijksoverheid, 20 april 2026.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2026b). Uitwerking regeerakkoord op de financiele positie van woningcorporaties (Kamerbrief). Rijksoverheid, 5 juni 2026.

RIGO Research en Advies (2026). De woonbehoefte anders benaderd. Onderzoek in opdracht van NEPROM, IVBN en WoningBouwersNL, maart 2026. Amsterdam: RIGO.

Rosenthal, S. S. (2014). Are Private Markets and Filtering a Viable Source of Low-Income Housing? Estimates from a Repeat Income Model. American Economic Review, 104(2), 687-706.

Schuetz, J., R. Meltzer en V. Been (2011). Silver Bullet or Trojan Horse? The Effects of Inclusionary Zoning on Local Housing Markets in the United States. Urban Studies, 48(2), 297-329. https://doi.org/10.1177/0042098009360683

SEO Economisch Onderzoek (2025). Investeringsklimaat middenhuur. SEO Amsterdam Economics, september 2025.

Teulings, C. N. (2026). Wat scheelt er aan de woningmarkt? Real Estate Research Quarterly.

Wang, R., W. Kang en X. Fu (2025). Do inclusionary zoning policies affect local housing markets? An empirical study in the United States. Cities, 158, 105736. https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.105736

tuut

or

ieke

onie

Instituut voor Publieke Economie
Plein 17
2511 CS Den Haag

www.ipe.nl
info@ipe.nl



European
Macro Policy
Network