Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Onze referentie
2026-0000616197

Bijlage(n)
0

Datum 23 november 2026
Betreft Beleidsvoorstellen uit de Ontwerpbegroting van VRO 2027 (Hoofdstuk XXII) met CW 3.1. kaders

In deze brief informeer ik de Tweede Kamer over nieuwe voorstellen met financiële gevolgen (€ 20 mln. of meer in enig jaar) die zijn opgenomen in de Ontwerpbegroting 2027 van Begrotingshoofdstuk XXII Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hier wordt conform wetsartikel 3.1 van de Comptabiliteitswet 2016 per voorstel ingegaan op doelen, instrumenten, financiële gevolgen, verwachte doeltreffendheid en doelmatigheid en voorgenomen monitoring en evaluatie. Sinds eind 2021 gebeurt dit Rijksbreed via de werkwijze “Beleidskeuzes uitgelegd”, zie Kamerstuk 31865, nr. 198.

In deze brief zijn onderstaande beleidsvoorstellen opgenomen:

Begrotingsartikel 1 Volkshuisvesting:
1. Grootschalige Woningbouw
2. Innovatie en opschaling woningbouw
3. Grondbeleid
4. Woningbouwimpuls
5. Realisatiestimulans
6. Objectsubsidie middenhuur
7. Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)
8. Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Geclusterde Woonvormen (SOGW)
9. Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW)
10. Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)
11. Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)

Begrotingsartikel 2 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit:
12. Subsidieregeling Verduurzaming voor Vereniging van Eigenaars (SVVE)

1. Grootschalige woningbouwlocaties

Doel(en)

In het Regeerakkoord ‘Aan de slag’ is opgenomen dat we minstens 30 grootschalige nieuwbouwlocaties van nationaal belang bouwen verspreid over het land. Dat kunnen nieuwe wijken zijn, maar ook nieuwe steden. Dit betekent 10 nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties ten opzichte de bestaande 21 locaties nu.

Grootschalige woningbouwgebieden zijn nodig omdat in een aantal gebieden in Nederland het woningtekort zo groot is, dat alleen kleine en middelgrote locaties met goede betaalbare woningen onvoldoende zijn om toe te groeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Ruim 40% van de nieuwe woningen t/m 2035 ligt binnen de nationaal grootschalige woningbouwlocaties.

Het doel is om gemeenten via een specifieke uitkering in staat te stellen gebiedsmaatregelen te realiseren die als randvoorwaarden noodzakelijk zijn om de 31 grootschalige woningbouwgebieden verder te ontwikkelen en de bouw van woningen te realiseren.

De financiële bijdrage vanuit het Rijk is nodig om een deel van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling te dekken en daarmee de realisatie van de woningen (versneld) tot stand te laten komen. Zonder bijdrage moet de scope van het project worden aangepast. De financiële middelen moeten concreet een bijdrage leveren aan:

- Het dekken van onrendabele toppen.
- Mitigerende maatregelen m.b.t. netcongestie en de water- en bodemopgave.
- Pilots voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn voor het realiseren van complete wijken.

De verbreding van maatregelen met pilots voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en betaalbare ruimte voor werk is nieuwe ten opzichte van vorige jaren. Deze maatregelen passen bij de totaalaanpak die het kabinet voorstaat.

Beleidsinstrument(en)

Om bovenstaande doelen te verwezenlijken zullen met gemeenten concrete afspraken gemaakt worden over (gebieds)maatregelen, aantallen woningen en bijbehorende financiële middelen.

Hierbij zal gebruik worden gemaakt van wederkerige uitvoeringsconvenanten, te ondertekenen door het Rijk en lokale gebiedspartners (in ieder geval betrokken gemeenten).

De bijdrage zal via een specifieke uitkering (SPUK) worden overgemaakt aan de gemeenten. Dit omdat er specifieke beleidsdoelen worden gekoppeld aan de bijdrage, en er sprake is van regionale cofinanciering.

Ervaringen met de bestaande Nationaal Grootschalige Woningbouwlocaties laten zien dat zonder een financiële bijdrage vanuit het Rijk de realisatie van de afgesproken aantallen woningen in de grootschalige woningbouwgebieden niet (versneld) tot stand komt of dat ambities moeten worden bijgesteld.

Financiële gevolgen voor het Rijk

Bedragen x € mln.	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**Totaal**
	560	220	70	50	40	940

Samengevat zijn de middelen nodig voor:

- De toerekenbare publieke onrendabele top (PORT) en de extra opgave voor de toekomstbestendigheid in de bestaande 21 grootschalige woningbouwgebieden
- Financiële opgave tien nieuwe gebieden t/m 2035:
  - Toerekenbare publieke onrendabele top na aftrek van de realisatiestimulans
  - Netcongestie en de Water- en bodemopgave
  - Pilots voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en betaalbare ruimte voor werk

Vanuit het Rijk is voor deze opgave € 940 mln. beschikbaar gesteld.

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

Om het effect van deze gebiedsmiddelen te vergroten gaan we uit van cofinanciering van 50% van de medeoverheden en/of andere (markt)partijen. We willen de beschikbare middelen voor de gebiedsmaatregelen hiermee verhogen zodat er meer partijen zich (financieel) committeren aan de opgaven.

Gemeenten wordt gevraagd de overeenkomsten/deals door te vertalen naar afspraken met de markt en corporaties. We houden bij of deze afspraken nagekomen worden en spreken elkaar zo nodig aan. In het uiterste geval kunnen Rijksmiddelen worden teruggevorderd.

Nagestreefde doeltreffendheid

Onderzoek van Ecorys laat zien dat financiering van integrale gebiedsontwikkeling door het Rijk bijdraagt aan het vergroten van de effectiviteit van nationale sectorale belangen en het vergroten van de efficiency door een gecoördineerde nationale aanpak en de inzet op ruimtelijke kwaliteit.[1] Daarnaast laten studies van het CPB naar o.a. de ondertunneling van de A2 bij Maastricht[2], station vernieuwing in Arnhem, Breda en Tilburg[3] en spoortunnel Delft[4] zien dat de leefbaarheidsbaten van gebiedsontwikkelingen omvangrijk zijn en vaak worden onderschat.

Het uitblijven van een rijksbijdrage kan leiden tot vertraging omdat gemeenten en (markt)partijen door een beperkt weerstandsvermogen de financiële risico's van de gebiedsontwikkeling niet kunnen dragen.

Ook de recente bijdrages met het gebiedsbudget aan de Nationaal Grootschalige Woningbouwlocaties laten zien dat dit type investeringen leidt tot meer woningen, bijvoorbeeld bij de aanleg van het Rijnhavenpark in Rotterdam en de aankoop van een

[1] Ecorys, beleidsevaluatie gebiedsontwikkeling, 2020
[2] CPB, Leefbaarheidsbaten A2 tunnel Maastricht zeer aanzienlijk: meer dan 200 miljoen, 2018
[3] CPB, Diverse effecten stationsprojecten op huizenprijzen, 2019
[4] CPB, De leefbaarheidseffecten van Spoorzone Delft, 2019

kantoorpand in Nijmegen.

Nagestreefde doelmatigheid

Uiteindelijk zijn de middelen bedoeld om (versneld) grootschalige woningbouwlocaties te realiseren. De Rijksbijdrage moet werken als een hefboom. Met de bijdrage uit het gebiedsbudget kunnen gemeenten investeren in maatregelen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van woningen. Anders gezegd: de woningen worden anders niet of op de veel langere termijn gerealiseerd.

Door functies in onderlinge samenhang te ontwikkelen vindt er een betere afstemming tussen functies plaats en is er een mogelijkheid tot koppelkansen tussen functies.

Bij de verdeling van de middelen zal een toetsing plaatsvinden op doelmatigheid en doeltreffendheid door het beoordelen van de business cases van deze 31 woningbouwlocaties. Hierbij zal, mede op basis van experts op het gebied van gebiedsontwikkeling zoals ook bij eerdere rondes van het gebiedsbudget gedaan is, nadrukkelijk bezien worden in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn voor het realiseren van woningen.

Evaluatieparagraaf

Voor de inzet van deze middelen en te leveren prestaties maken we conform het Actieplan van de Taskforce Versnelling Woningbouw wederkerige uitvoeringsconvenanten. Voor de monitoring is een rapportage ontwikkeld die de voortgang en uitvoering van de woningbouw in beeld brengt (ook voor grootschalig). Deze wordt voor grootschalig tweemaal per jaar geactualiseerd en is input voor o.a. verantwoording naar de Kamer.

Het voornemen is om de eerste evaluatie voor de inzet op (nationaal) grootschalige woningbouwgebieden in de Strategische Evaluatieagenda (SEA) van VRO op te nemen voor 2031. Voor de SPUKs zullen de betreffende medeoverheden via de jaarlijkse SISA-verantwoording afleggen over de voortgang.

2. Innovatie en opschaling woningbouw (IOP en Beter Benutten)

Doel(en)

Voor de periode 2025 tot en met 2029 is er een bestaand budget van circa € 130 mln. voor Opschalen Woningbouw waaruit middelen worden ingezet voor o.a. Beter benutten en het Innovatie en Opschalingprogramma Woningbouw. Voor de periode 2029 tot en met 2035 komt er in totaal € 205 mln. bij (€ 38,5 mln. voor Beter benutten en € 166,5 mln. voor IOP). Daarbij zijn de doelen gekoppeld aan het Coalitieakkoord en het actieplan van de Taskforce Versnellen Woningbouw.

In april 2026 is de Landelijke Aanpak Beter Benutten gelanceerd.[5] Beter Benutten richt zich op het toevoegen van woningen en woonplekken in en nabij bestaande gebouwen, bijvoorbeeld door optoppen, splitsen en woningdelen. Met deze aanpak wordt beoogd dat er jaarlijks 15.000 woningen worden gerealiseerd door de bestaande gebouwen beter te benutten. De eerste reeks maatregelen wordt uitgevoerd in de periode 2026-2027. In januari 2026 is het Koploperprogramma Gebiedsgericht Beter Benutten gestart, waarin 10 gemeenten werken aan een gebiedsgerichte aanpak waarmee Beter Benutten kan worden opgeschaald.[6] De hieronder beschreven deeldoelen 1 en 2, en de bijbehorende beleidsinstrumenten, sluiten aan op deze bredere inzet op het gebied van Beter Benutten.

In het actieplan van de Taskforce Versnellen Woningbouw is opgenomen dat het kabinet de industrialisatie, circulair bouwen, digitalisering, innovatie, standaardisering en vraagbundeling versnelt, door minimaal 50% industrieel bouwen te verankeren in de Woondeals, Nationale Prestatieafspraken en Grootschalige woningbouwlocaties. Ook is opgenomen dat het kabinet ernaar streeft om het ontwerp- en vergunningentraject te verkorten van 8 naar 4 jaar, mede door digitalisering. Effect is dat de arbeidsproductiviteit toeneemt en de toenemende complexiteit wordt ondervangen door slimme digitalisering. De hieronder beschreven deeldoelen 3 en 4 sluiten hierop aan.

<u>Deeldoelen Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP) en Beter Benutten:</u>

1. De woningvoorraad vergroten door initiatiefnemers te ondersteunen bij haalbaarheidsonderzoeken naar woningtoevoeging door het beter benutten van bestaande gebouwen. Doel is bijdragen aan de realisatie van circa 2.250-3.000 woningen per jaar.
2. De woningvoorraad vergroten door de gebiedsgerichte aanpak Beter Benutten verder op te schalen, met als doel dat in de periode 2029-2034 ten minste 80 gemeenten actief met deze aanpak aan de slag gaan.
3. Bijdragen aan het versnellen[7] van de woningbouw door industrieel bouwen met daarbij reductie van de bouwkosten, meer duurzaam/circulair bouwen en verminderen van de uitstoot van stikstof. Het streven is dat 50% van de nieuwbouwwoningen industrieel gebouwd wordt vanaf 2030 (in 2024 was dat 21%).
4. Bijdragen aan het verkorten van het ontwerp- en vergunningentraject van acht naar vier jaar, mede door digitalisering waaronder het invoeren van een digitale planketen, digitale vergunningverlening en het inzetten van AI en “digital twins” (virtuele omgevingen waarin gebiedsontwikkeling en woningbouw gesimuleerd wordt).

[5] Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1448.
[6] Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1494.
[7] 35% arbeidsbesparing vergeleken traditioneel bouwen (volgens EIB), 40% sneller dan traditioneel bouwen (volgens het IGG Bouweconomie), 8% goedkoper (volgens EIB).

De uitwerking wordt zo vormgegeven dat de maatregelen elkaar versterken. Digital twins en AI kunnen bijvoorbeeld ook worden ingezet voor het beter benutten van bestaande gebouwen. Ook het optoppen van gebouwen met industrieel gebouwde woonmodules kan worden ingezet bij het beter benutten.

Beleidsinstrument(en)

1. *Subsidieregeling Beter Benutten*: deze regeling biedt initiatiefnemers financiële ondersteuning voor het onderzoeken van nieuwe mogelijkheden en de haalbaarheid van Beter Benutten-projecten. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om constructieonderzoek bij optoppen of het opstellen van een schetsontwerp bij splits- en vastgoedtransformatieprojecten.

2. *Opschaling gebiedsgerichte aanpak Beter Benutten*: de gebiedsgerichte aanpak, binnen het Koploperprogramma Gebiedsgericht Beter Benutten, wordt verder verspreid en opgeschaald naar meer gemeenten. De middelen worden ingezet om de ontwikkelde kennis, werkwijzen en instrumenten breder beschikbaar te stellen en verder te ontwikkelen, en gemeenten te ondersteunen bij de toepassing ervan.

3. *Financiële impuls en zekerheden gericht op (duurzaam) industrieel bouwen:* een eerste onderzoek van InvestNL[8] wijst uit dat industriële bouwers belemmeringen ervaren die het speelveld verstoren ten opzichte van traditionele bouw: liquiditeitsdruk bij termijnbetalingen, ontbreken van financiële ondernemingsruimte voor kleinere bouwers, onvoldoende toegang tot waarborgfondsen en onzekerheid over vergunningsrisico's. InvestNL heeft met de financiële sector en industriële bouwers vijf oplossingsrichtingen geïdentificeerd: vergunningsrisico afdekken, overbruggingsfinanciering, alternatieve bankgarantie, toegang waarborgfondsen, afbouwzekerheid/vervangbaarheid. Eind 2026 zijn de oplossingsrichtingen nader uitgewerkt waarbij onderscheidt wordt gemaakt tussen oplossingen die inzet vanuit de markt of inzet vanuit de overheid vragen. Daarnaast ondersteunt een financiële impuls (subsidie) het duurzaam industrieel bouwen van woningen.

4. *Impulsinvestering Digital Twins/AI:* in de (vroege) planfase van gebiedsontwikkeling tot de realisatie van woningbouw wordt nog te weinig gebruik gemaakt van al beschikbare data en van de mogelijkheden die digitalisering biedt. Digitalisering van het planproces (zoals voorzien in het Coalitieakkoord en het actieplan van de Taskforce Versnellen Woningbouw) met inzet daarbij van AI en digital twins (digitale simulaties) maakt het mogelijk om het scala aan ambities, wettelijke eisen, beleid, en de gevolgen hiervan inzichtelijk te maken. Hierdoor verminderen de benodigde ontwerpiteraties en sluiten ontwerpen aan bij de benodigde vergunningen en toetsing rondom bijvoorbeeld milieueffecten en netcongestie. Dit leidt tot uitvoerbare plannen voor onder andere woningbouw, mobiliteit, voorzieningen, de openbare ruimte en klimaatadaptatie, waarbij (integrale) besluitvorming tijdig tussen de betrokken partijen tot stand komt. Dat resulteert in versnelling van woningbouwprojecten, met name de grootschalige en complexe projecten. Het voorkomt vertraging en uitval van

[8] Financiering van de industriële woningbouwketen

plannen, alsmede faalkosten, kostenstijgingen (rente- en bouwkosten), extra inzet van mensen, gebrek aan vertrouwen etc.
Het werken met AI en digital twins (bestaande uit gebiedsinformatiedossiers, visualisaties en rekenmodellen) heeft hiermee als doel een doorbraak teweeg te brengen in het versnellen van de woningbouw en draagt bij aan de halvering van de ontwerp- en vergunningstraject (van 8 naar 4 jaar).

5. *Subsidies voor de uitvoering van het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP) en de Samenwerkingsagenda Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling (Samenwerkingsagenda):* tot en met 2029 wordt een netwerk van partijen opgebouwd die bijdragen aan de uitvoering van het IOP en de Samenwerkingsagenda. Hiervoor is jaarlijks gemiddeld € 20 mln. beschikbaar. Met de invoering van de gerichte impulsen voor industrieel bouwen en digitalisering worden de bijdragen aan individuele partijen afgebouwd. Er blijft een reeks middelen beschikbaar om ontwikkelde instrumenten verder door te ontwikkelen en breed toe te passen.

Financiële gevolgen voor het Rijk

Bedragen x € mln.	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**Totaal**
Beter Benutten	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	38,5
IOP	25,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	166,5
Totaal	**31**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**205**

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

Ad 1. De subsidieregeling Beter benutten vergoedt een deel van de kosten, het overig deel is voor de initiatiefnemer. Dit is afhankelijk van de verdere vormgeving.
Ad 3. De financiële zekerheden voor industrieel bouwen vragen om een nader te bepalen inzet van middelen uit de markt (waarborgfondsen, verzekeraars, financiële instellingen).
Ad 4. Gemeenten dragen de kosten voor het onderhoud van de digital twins.
Ad 5. De bijdragen aan diverse partijen dalen van gemiddeld € 20 mln. in 2029 naar € 8 mln. in 2030 en verder.

Nagestreefde doeltreffendheid

1. Kosten voor haalbaarheidsonderzoeken[9] vormen vaak een belemmering, mede doordat deze kosten gemaakt moeten worden terwijl nog onzeker is of een project haalbaar is of wat precies de mogelijke opbrengsten zijn.[10] Door deze kosten gedeeltelijk te subsidiëren wordt de financiële drempel verlaagd, waardoor naar verwachting meer kansrijke initiatieven worden onderzocht en een aanzienlijk deel daarvan verder wordt gebracht richting

[9] Ter indicatie: bij optoppen bedragen de kosten voor een constructieve quickscan van een bestaand gebouw circa € 17.500 en voor een eerste ontwerp door een architect (SO/VO) circa € 22.500.
[10] Zie Arcadis en Sweco (2025), *Woningsplitsen en -delen: belemmeringen en kansen in tien Gelderse gemeenten*, p. 10, waarin wordt geconstateerd dat financiële belemmeringen bij woningsplitsing vooral in de initiatieffase spelen door de benodigde voorinvesteringen. Zie tevens CCS (2025), *Handboek optoppen voor VvE's*, waarin wordt ingegaan op de kosten en financiële risico's van onderzoeken en planontwikkeling voorafgaand aan realisatie. Ook het EIB (2024), *Meer woningen door verbouw*, p. 15, constateert dat financiële belemmeringen het potentieel van woningsplitsing en optoppen beperken.

realisatie.

2. Een gebiedsgerichte aanpak helpt gemeenten om meer potentie voor Beter Benutten te realiseren dan wanneer een projectmatige aanpak wordt toegepast.[11] Omdat gebiedsgericht Beter Benutten voor veel gemeenten nog geen reguliere uitvoeringspraktijk is, kan gerichte ondersteuning bij de toepassing van de ontwikkelde aanpak bijdragen aan een bredere toepassing en daarmee aan het realiseren van meer woningen.

3. De financiële impuls voor (duurzaam) industrieel bouwen heeft als doel de industriële woningbouw op te schalen en daarmee de woningbouw te versnellen in combinatie met kostenreductie, vermindering van uitstoot en verhoging van de arbeidsproductiviteit.

4. De impulsinvestering Digital Twins/AI ondervangt de toenemende complexiteit en hierdoor versnelt de gebiedsontwikkeling en woningbouw wat ten goede komt aan de businesscase en de betaalbaarheid. Dit is al te zien bij enkele gemeenten die ervaringen opdoen met deze instrumenten.

5. Met de introductie van twee gerichte impulsen worden de bijdragen aan een breed scala van partijen na 2029 deels afgebouwd. Met een lager bedrag worden de ontwikkelde instrumenten voor industrialisatie, digitalisering en innovatie in de woningbouw en gebiedsontwikkeling verder doorontwikkeld, toegepast en opgeschaald.

Nagestreefde doelmatigheid

1. Met € 4,5 mln. subsidie per jaar wordt beoogd bij te dragen aan de realisatie van circa 2.250-3.000 woningen per jaar. Op basis van voorlopige aannames over de gemiddelde subsidiebijdrage per onderzoek, de doorstroom naar realisatie en het aantal woningen per initiatief komt dit neer op gemiddeld circa € 1.500 - € 2.000 subsidie per toegevoegde woning. Door uitsluitend een deel van de kosten van haalbaarheidsonderzoeken te subsidiëren, wordt met een beperkte publieke bijdrage per initiatief een specifieke financiële drempel in de initiatieffase verlaagd. De regeling vormt daarmee een aanvulling op bestaande financiële instrumenten die zich vooral richten op de realisatiefase.

2. Door instrumenten, kennis en expertise centraal te ontwikkelen en breed

[11] Zie Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nrs. 1390 en 1494. De aanpak wordt momenteel ontwikkeld binnen het Koploperprogramma Gebiedsgericht Beter Benutten. De ervaringen en resultaten uit dit programma en de eerste opschaling in 2027–2028 vormen de basis voor de verdere opschaling vanaf 2029.

beschikbaar te stellen, kunnen deze door meerdere gemeenten worden toegepast en hoeft niet iedere gemeente afzonderlijk een aanpak en instrumentarium te ontwikkelen. Hierdoor worden dubbele ontwikkelkosten voorkomen en kunnen schaalvoordelen worden gerealiseerd bij de verdere opschaling naar gemeenten in heel Nederland.

3. De financiële zekerheden voor industrieel bouwen worden uitgewerkt o.b.v. onderzoek door InvestNL. Hierbij wordt gekeken naar de rol van de overheid en de markt en wordt het passende instrumentarium onderbouwd. Voor de impulsfinanciering voor duurzaam bouwen wordt gekeken naar aansluiting bij bestaande regelingen waarvan de doelmatigheid al vaststaat.

4. Voor de impulsinvestering Digital Twins / AI wordt een passend instrumentarium uitgewerkt waarbij een basis digital twin wordt ontwikkeld en geïmplementeerd in een nog nader te bepalen aantal gemeenten. De gemeenten krijgen ondersteuning bij de ingebruikname en dragen zelf de kosten voor het onderhoud. De toepassing van de digital twins maakt het mogelijk om sneller en met minder menskracht tot woningbouw te komen.

5. De focus verschuift van het vormen van een hecht netwerk aan partijen in de periode 2025 – 2029 naar de inzet van twee gerichte impulsen vanaf 2029. Met een kleiner bedrag wordt de ervaring en expertise die reeds is opgebouwd behouden voor het doorontwikkelen en opschalen van succesvolle instrumenten en het behouden van een basisinfrastructuur.

Evaluatieparagraaf

1. *Subsidieregeling Beter Benutten*: de monitoring hierop wordt ingericht. Deze richt zich op het aantal gesubsidieerde haalbaarheidsonderzoeken, de gemiddelde subsidiebijdrage, de mate waarin onderzochte initiatieven doorstromen naar realisatie en het aantal toegevoegde woningen. De regeling wordt conform de geldende evaluatieverplichtingen temminste eens per vijf jaar geëvalueerd, waarbij onder meer het doelbereik, de doeltreffendheid en de doelmatigheid wordt onderzocht.

2. *Opschaling gebiedsgericht Beter Benutten*: de monitoring richt zich op de gemeenten die de aanpak toepassen, met oog voor hun ervaringen daarbij en de bijdrage aan de realisatie van woningen en woonplekken. De inhoudelijke toetsing en de verdere inrichting van de monitoring worden bepaald aan de hand van de resultaten van het Koploperprogramma en de eerste opschaling. De uitkomsten worden benut voor tussentijdse bijsturing en evaluatie van de doeltreffendheid en doelmatigheid.

3. *Financiële impuls industrieel bouwen*: de monitoring richt zich op de toename van het aandeel industrieel gebouwde woningen als percentage van de totale woningbouw. Ook is er monitoring van de reductie van emissies en kostenreductie.

4. *Impulsinvestering Digital Twins/AI:* de monitoring richt zich op het aantal gemeenten dat de instrumenten inzet en de versnelling die daarmee wordt bereikt.

5. Voor het IOP volgt in 2030 een strategisch evaluatieonderzoek naar de inzet

	van middelen in de periode 2025 tot 2029. Deze evaluatie staat in de Strategische Evaluatie Agenda (SEA) van de VRO begroting onder het thema Woningbouwbeleid. In 2036 volgt een nieuw strategisch evaluatieonderzoek. Monitoring vindt jaarlijks plaats: een onafhankelijk onderzoeksbureau houdt de ontwikkeling bij van het percentage industrieel gebouwde woningen. Voor de effecten in gebieden/locaties wordt een koppeling gemaakt met de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) en de Woningbouwimpuls monitor (WOBI).

3. Actief grondbeleid

Doel(en)
Met de Regeling voor Grondverwerving voor Woningbouw beoogt het Ministerie gemeenten te stimuleren in het voeren van actief grondbeleid. Meer actief grondbeleid zorgt ervoor dat gemeenten meer regie hebben op de woningbouw en daarmee sneller kunnen bouwen en voor meer betaalbare woningbouw kunnen zorgen. Gemeenten zijn terughoudend geworden in het voeren van actief grondbeleid, zo blijkt uit praktijksignalen en recente beleidsanalyses (o.a. rapport Tussenrapportage IBO Woningbouw en Grond[12] en beleidsoptie 7 in de Fichebundel bij rapport Op grond kun je bouwen[13] en de verkenning van Deloitte[14] naar de

[12] Kamerstuk 32847, nr. 1152
[13] Kamerstuk 32847, nr. 1198
[14] Verkenning inrichting rijksgrondfaciliteit voor gemeenten - output rondetafelsessies | Rijksoverheid.nl

inrichting van de regeling grondverwerving voor woningbouw). Deze terughoudendheid hangt samen met de financiële risico's van grondverwerving, met name in de vroege fase van gebiedsontwikkeling, wanneer nog onzekerheid bestaat over planologische besluitvorming, programmatische invulling en marktomstandigheden.

De regeling voorziet in het deels overnemen of mitigeren van het risico van grondaankopen, waarmee het instrument gemeenten beoogt in staat te stellen eerder en vaker strategische grondposities te verwerven ten behoeve van woningbouw.

Het fonds draagt bij aan de bredere beleidsdoelstellingen op het gebied van woningbouwproductie en betaalbaarheid, zonder daarbij de verantwoordelijkheid voor uitvoering en planvorming bij gemeenten weg te nemen.

Beleidsinstrument(en)

Het betreft een regeling die wordt vormgegeven als een revolverend fonds, waarbij het Rijk via (achtergestelde) leningen een deel van de verwervingskosten van woningbouwgrond financiert. Met een revolverend karakter wordt beoogd het doelbereik te vergroten. Kenmerkend is dat de middelen na terugbetaling weer opnieuw kunnen worden ingezet voor nieuwe projecten (revolverend karakter). Het fonds richt zich daarmee op een specifieke fase in het ontwikkelproces en beoogt complementair te zijn aan bestaande rijksinstrumenten, zoals de woningbouwimpuls en de realisatiestimulans.

Financiële gevolgen voor het Rijk

De uitgaven voor de regeling worden verantwoord op artikel 1.2 Woningbouw van de VRO-begroting. Door het kabinet-Jetten is aanvullend € 90 mln. in 2030 en 2031 beschikbaar gesteld. Dit is aanvullend op de eerdere beschikbaar gestelde middelen in eerdere jaren.

Bedragen x € mln.	**2030**	**2031**
Totaal	90	90

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

Gemeenten delen zelf substantieel mee in het risico, waarbij de gemeente vrij is in de wijze waarop zij het overige deel van de verwervingskosten wil financieren/dekken.

Nagestreefde doeltreffendheid

Het betreft het stimuleren van actief gemeentelijk grondbeleid in de initiatieffase en daarmee het versnellen van woningbouw. Er wordt onder meer gekeken naar:

- Risicoreductie voor gemeenten bij grondverwerving;
- De mate waarin projecten eerder of überhaupt van de grond komen;
- Het bereik van de regeling (type gemeenten en projecten).

De Rijksbijdrage is nadrukkelijk tijdelijk en gericht op de fase waarin onzekerheden het grootst zijn. Gedurende de initiatieffase deelt de faciliteit mee in waardeschommelingen en risico's; beperkt tot het deel van de verwervingskosten dat via de lening is gefinancierd. Deze risicodeling is daarmee zowel in omvang als in tijd begrensd. De risicodeling betreft niet alleen het delen in mogelijke verliezen (downside), maar impliceert bij een positieve waardeontwikkeling ook het meeprofiteren (in de upside), wat past bij het revolverende karakter van het

instrument.
Nagestreefde doelmatigheid
De middelen worden ondergebracht in een fonds, dat door een externe uitvoeringsorganisatie wordt beheerd. Deze organisatie is verantwoordelijk voor het beoordelen, verstrekken en monitoren van de leningen. Publieke middelen worden ingezet via een revolverende achtergestelde lening. Doelmatig door eenvoud en voorspelbaarheid, maar zonder hefboomwerking: bijna elke euro publiek geld financiert direct één euro grondverwerving, waardoor woningbouwprojecten makkelijker van de grond komen. Een andere variant die is verkend betreft het oprichten van een apart rechtspersoon, waarin het Rijk via een uitvoeringsorganisatie met een gemeente participeert. Deze variant blijkt zwaarder van aard en zal daarmee geen eenvoudig, voorspelbaar en breed toepasbaar instrument zijn.
Evaluatieparagraaf
De regeling wordt nauwgezet gemonitord om de voortgang te bewaken. Na het eerste jaar wordt een tussentijdse evaluatie uitgevoerd met de fondsbeheerder op basis van de tussentijdse resultaten om de effectiviteit van de instrumenten te toetsen en eventuele aanpassingen door te voeren. De externe fondsbeheerder zal middels een jaarplan en halfjaarlijkse tussenrapportages de inzet van de middelen verantwoorden.

4. Woningbouwimpuls

Doel(en)
Het bouwen van 100.000 woningen per jaar, waarvan 2/3 betaalbaar en 30 procent sociaal, vergt een forse inspanning van (mede)overheden. Gemeenten moeten de juiste randvoorwaarden scheppen om woningbouw mogelijk te maken. Zij vervullen een beslissende rol in het wel of niet realiseren van woningbouw. Daarvoor maken zij kosten verbonden aan publieke investeringen, zoals kosten voor bodemsanering, hinderuitplaatsing, de realisatie van kleinschalige infrastructuur, het inrichten van de openbare ruimte. De kosten kunnen deels verhaald worden op de ontwikkelaar, maar deels komen deze kosten ook voor rekening van gemeenten. Daarnaast moeten er door gemeenten plannen worden gemaakt, uitgewerkt en begeleid. Voor een deel wordt dit terugverdiend door woonrijpe grond te verkopen of afspraken te maken met marktpartijen over kostenverhaal. Het tekort ontstaat als het geheel aan publieke kosten hoger is dan de opbrengsten uit grondverkoop en/of kostenverhaal. Dit tekort, de publiek onrendabele top, komt

neer bij gemeenten. Met complexe woningbouwlocaties enerzijds (bijvoorbeeld de transformatie van een voormalig industrieterrein) en anderzijds beperkt verdienvermogen van een betaalbaar programma in een kwalitatief goede leefomgeving, is er sprake van een financieel tekort. De exacte omvang van het tekort is sterk afhankelijk van de programmering van de ontwikkeling en de noodzakelijke investeringen om de woningbouw mogelijk te maken.

Het Rijk ondersteunt gemeenten financieel in deze opgave via de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls (Wbi). Beide instrumenten zijn in het IBO 'Op grond kun je bouwen' (Kamerstuk 32847, nr. 11982024) aangemerkt als twee belangrijke hoekstenen voor de financiële ondersteuning van gemeenten bij de woningbouwopgave.

Gemeenten vervullen een beslissende rol bij het realiseren van woningbouw. Met een rijksbijdrage vanuit de Wbi van totaal circa € 650 mln. tussen 2030 tot 2035, wordt beoogd de bouwproductie van gemeenten meerjarig te ondersteunen. De bijdrage is gericht het bouwen van meer betaalbare[15] woningen. We gaan met de rijksbijdrage de komende jaren inzetten op de op het versnellen van de bouw van circa 90.000 woningen, waarvan 2/3 betaalbaar.

Beleidsinstrument(en)

De Woningbouwimpuls is een specifieke uitkering aan gemeenten. Met de Woningbouwimpuls (Wbi) worden complexe projecten, waarvoor grote publieke investeringen nodig zijn ondersteund. De Wbi is een knelpuntenpot die alleen beschikbaar is voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties met publieke kostenniveaus die niet uit de grondexploitatie, de Realisatiestimulans of uit het kostenverhaal te dekken zijn. De hoge kosten zijn het gevolg van locatie specifieke eisen en beperkingen die eerst moeten worden opgelost voordat woningbouw gerealiseerd kan worden. Dit betreft bijvoorbeeld het uitplaatsen van hinderactiviteiten. Het oplossen van deze fysieke knelpunten is noodzakelijk om op deze locaties woningbouw te realiseren. Daarom is de Wbi ook een voorfinanciering.

Om in aanmerking te komen voor de specifieke uitkering van de Woningbouwimpuls moet een gemeente een aanvraag doen, die aan ondermeer de volgende voorwaarden voldoet:

- Minimaal 200 woningen.
- Minimaal 50% van de woningen zijn betaalbare woningen.
- De bouw van de eerste woningen start binnen 3 jaar na toekenning.
- De bouw van de laatste woningen start binnen 10 jaar na toekenning.
- Aantoonbaar publiek financieel tekort.

De Woningbouwimpuls wordt uitgekeerd als voorschot.

Financiële gevolgen voor het Rijk

In de Woningbouwimpuls verschillen de tekorten per project, afhankelijk van welke maatregelen genomen moet worden. Daarom wordt voor de kasreeks van de

[15] conform wet Versterking regie volkshuisvesting

Woningbouwimpuls uitgegaan van het principe van continuïteit, de huidige budgetten van de Wbi worden dus gecontinueerd, te weten circa € 100 mln. per jaar.

Vanwege flankerend beleid in onder andere de Regeling voor Grondverwerving voor Woningbouw (voorheen de Grondfaciliteit) neemt het budget van de Wbi in de laatste jaren af. De verwachting is dat de regeling verwerving grond voor gemeenten op termijn ook een deel van de noodzaak voor de Wbi zal wegnemen.

Bedragen x € mln.	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**Totaal**
Wbi	125	125	125	100	100	75	650

*nb. In bovenstaande reeks is de kasuitkering weergegeven.

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

Indien een woningbouwproject niet rendabel is vanwege hoge kosten voor verwerving, grondsanering of uitplaatsing, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om budget aan te vragen vanuit de Wbi. Gemeenten kunnen met een bijdrage uit de Wbi hun grondexploitaties rondkrijgen en/of in staat zijn de publieke investeringen te doen als het gaat om facilitaire ontwikkelingen. De bijdrage van de Wbi bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn.

Nagestreefde doeltreffendheid

Met dit instrument beoogt het Rijk bij te dragen aan de bouw op lastige woningbouwlocaties. Bovendien moet de rijksbijdrage werken als een hefboom: het zorgt ook voor financieel commitment bij andere partners.
De toegekende projecten worden jaarlijks gemonitord. De minister vraagt tijdens de looptijd van de specifieke uitkering (periodiek) informatie aan de gemeente over de voortgang van het woningbouwproject en de bijbehorende gebiedsontwikkeling, onder andere met jaarlijkse voortgangsgesprekken en het invullen van de SiSa-verantwoording. Deze informatiestromen geven inzicht in de realisatie van de doelen van de Woningbouwimpuls en of er aanleiding is voor bijsturing.

Nagestreefde doelmatigheid

Wat betreft de Woningbouwimpuls borgen KPI's (woningaantallen en planning) en een toets op de businesscases het bereiken van de doelen op het gebied van betaalbare woningbouw tegen de laagste kosten voor het Rijk. Met een selectiekader en beoordelingskader wordt getoetst door een onafhankelijke toetsingscommissie op doelmatigheid van het project, in hoeverre sprake is van extra marge in de onrendabele toppen via planoptimalisatie en de eis van 50% cofinanciering. Aanvragen met onvoldoende financiële onderbouwing worden afgewezen.

De doelmatigheid van de regeling wordt na de toekenning geborgd door monitoring en verantwoording (door RVO). Gemeenten moeten de uitgaven verantwoorden en de niet aan het doel bestede middelen vloeien weer terug. Dit minimaliseert het risico op het 'weglekken' van rijksmiddelen naar andere opgaven.

Voorkomen moet worden dat subsidies leiden tot (extra) winsten bij

grondeigenaren. De eigenschappen van de vastgoedmarkt brengen met zich mee dat alle opbrengsten (en kosten) gevolgen hebben voor de (onderliggende) grondwaarde. Subsidies ter dekking van kosten die geheel of gedeeltelijk ook uit opbrengsten in de gebieds- of vastgoedexploitatie zouden kunnen worden gedekt leiden tot hogere grondwaarden en daarmee (extra) winst voor grondeigenaren. Bij de Woningbouwimpuls wordt uitgebreid getoetst of het gestelde tekort inderdaad noodzakelijk is voor de woningbouw. Hiermee wordt het risico op weglekeffecten beperkt. De toetsing van de businesscase wordt gedaan doormiddel van onafhankelijke bureaus, die hun advies uiteindelijk voorleggen aan de toetsingscommissie.

Daarnaast wordt ingezet op flankerend beleid. Dit zit grotendeels in het moderniseren van het grondbeleid, waarin maatregelen worden genomen om de grondwaarde op termijn te verminderen. Noodzakelijk onderdeel daarvan is om gemeenten te stimuleren meer actief grondbeleid te voeren.

Evaluatieparagraaf

De Woningbouwimpuls wordt nauwgezet gemonitord om de voortgang te bewaken. Hierbij wordt een uitgebreid monitoringssysteem gehanteerd waarmee de status van projecten voortdurend wordt bijgewerkt op basis van voortgangsgesprekken, verantwoording en andere signalen.

Ook worden regelmatig tussentijdse evaluaties uitgevoerd om de effectiviteit van de instrumenten te toetsen en eventuele aanpassingen door te voeren. Uiteraard wordt het ministerie van Financiën hierin betrokken. Gedurende de looptijd worden evaluaties uitgevoerd op de Woningbouwimpuls. Inzichten daaruit kunnen worden verwerkt om de instrumenten doelmatiger en doelgerichter te besteden en/of het doelbereik te verbeteren. De uitkomsten van de evaluatie hebben betrekking op de vormgeving van de instrumenten. De opgave en de doelstellingen blijven gelijk.

5. Continueren Realisatiestimulans

Doel(en)

Het bouwen van 100.000 woningen, waarvan 2/3 betaalbaar en 30 procent sociaal, vergt een forse inspanning van (mede)overheden. Gemeenten moeten de juiste randvoorwaarden scheppen om woningbouw mogelijk te maken. Zij vervullen een beslissende rol in het wel of niet realiseren van woningbouw. Daarvoor maken zij kosten verbonden aan publieke investeringen, zoals kosten voor bodemsanering, hinderuitplaatsing, realisatie van kleinschalige infra, inrichten van de openbare ruimte, e.d. Deels kunnen ze deze kosten verhalen op de ontwikkelaars, maar deels komen deze kosten ook voor rekening van gemeenten. Daarnaast moeten er door gemeenten plannen worden gemaakt, uitgewerkt en begeleid. Voor een deel wordt dit terugverdiend door woonrijpe grond te verkopen of afspraken te maken met marktpartijen over kostenverhaal. Grond is schaars en de kosten van gebiedsontwikkeling zijn vaak hoog.[16] Daarnaast worden de opbrengsten gedrukt, onder andere door de grote opgave die er is binnen de betaalbare woonsegmenten. In de gevallen waarbij een gemeente de publieke business case niet sluitend krijgt, dreigt uit- of afstel van het woningbouwproject. Er blijft vaak een tekort over, de

[16] IBO (2025) Op grond kun je bouwen.

publieke onrendabele top.

Het tekort ontstaat als het geheel aan publieke kosten hoger is dan de opbrengsten uit grondverkoop en/of kostenverhaal. Met steeds moeilijkere locaties enerzijds en anderzijds beperkte verdienvermogen van een betaalbaar programma in een kwalitatief goede leefomgeving, is er sprake van een tekort. De exacte omvang is sterk afhankelijk van de programmering van de ontwikkeling en de noodzakelijke investeringen om de woningbouw mogelijk te maken.

Het Rijk ondersteunt gemeenten financieel in deze opgave via de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls (Wbi). Beide instrumenten zijn in het IBO 'Op grond kun je bouwen' (Kamerstuk 32847, nr. 11982024) aangemerkt als twee belangrijke hoekstenen voor de financiële ondersteuning van gemeenten bij de woningbouwopgave.

Met een rijksbijdrage van totaal circa € 2,3 mld. tussen 2030 tot 2035, wordt beoogd de bouwproductie (100.000 per jaar, waarvan 2/3 betaalbaar) van gemeenten meerjarig te ondersteunen. Met een bijdrage van het Rijk aan gemeenten wordt uit- of afstel voorkomen. De bijdrage is gericht op betaalbare woningen waarvan de bouw tot en met 2035 wordt gestart. We gaan met de Rijksbijdrage de komende jaren inzetten op de volgende doelen: Het ondersteunen van de bouw van circa 300.000 betaalbare van 2030 tot 2035.

Beleidsinstrument(en)

Met de Realisatiestimulans doet het Rijk een bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning aan gemeenten, aanvullend wordt € 370 per betaalbare woning afgedragen aan het BTW compensatiefonds. De effectiviteit en doelmatigheid van deze bijdrage zal nauwlettend worden gemonitord en geëvalueerd.

De bijdrage van de Realisatiestimulans wordt uitsluitend uitgekeerd aan gemeente als;

- De bouw van de woning gestart is (bijv. vastgelegd in BAG);
- Een woning binnen het betaalbare segment valt (sociaal, middenhuur, betaalbare koop) (bijv. vastgelegd in overeenkomsten); en
- Eerder geen rijksbijdragen zijn gedaan t.b.v. die woning (bijv. Woningbouwimpuls).

Deze informatie wordt gecontroleerd op basis van een accountantscontrole.

Dit betreft een verlenging van de reeds bestaande Realisatiestimulans, waarbij de voorwaarden voor de regeling hetzelfde blijven. Het oorspronkelijk toegekende budget loopt nu tot 2030. Daarom is er onzekerheid of tekorten bij het realiseren van betaalbare segment op de lange(re) termijn worden gedekt. De woningbouwopgave loopt namelijk lang door en partijen moeten nu investeringsbesluiten nemen voor ontwikkelingen na 2030. Daarbij helpt het als deze partijen zicht hebben op de zekerheid van ondersteuning op de lange(re) termijn. Daarom is het belangrijk om dit instrument langjarig beschikbaar te maken.

Financiële gevolgen voor het Rijk

Voor een inschatting van het kasritme voor de Realisatiestimulans wordt gekeken naar de Primos-prognoses, van bevolking, huishoudens en woningbehoefte**,** door ABF Research voor 2030 tot 2035. Op basis daarvan is een inschatting gemaakt van het benodigde budget voor de realisatie van het benodigd aantal woningen[17]. Hierbij is gekeken naar het te starten aantal betaalbare woningen in de periode 2030 tot 2035.

Woningen waarvoor al een rijksbijdrage is verstrekt worden niet meegenomen. Voor de gestelde doelen is € 7.000 per woning beschikbaar; in totaal € 375 mln. per jaar. Daarmee kan voor ca. 54.000 woningen per jaar subsidie worden verleend.

Naast de Nederlandse gemeenten zullen ook de BES-eilanden in staat gesteld worden om aanspraak te maken op instrumenten voor het dekken van publieke tekorten.

Bedragen x € mln.	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**Totaal**
Realisatiestimulans*			375	375	375	375	375	375	2.250
Caribisch Nederland		5	5	5	5	5	5		30

*nb. In bovenstaande reeks is de kasuitkering weergegeven. De Realisatiestimulans wordt een jaar na de geleverde prestatie uitgekeerd, daardoor loopt het door tot 2036.

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

Gemeenten kunnen de middelen die zij ontvangen uit de Realisatiestimulans vrij besteden. Op die manier kunnen ze de middelen aanwenden passend bij de publieke kosten en knelpunten bij de woningbouwrealisatie in de betreffende gemeente. Gemeenten hebben zo meer autonomie om invulling te geven aan de woningbouwopgave zoals dat het beste past bij hun gemeente. Deze vrije besteding resulteert in minder rigiditeit en administratieve lasten, de prestatie (bouw van de betaalbare woning), is immers al geleverd. Hierdoor is er minder capaciteit nodig voor aanvragen en verantwoording, wat financieel ook scheelt. Indien projecten rendabel zijn kan het “teveel” aan verkregen rijksmiddelen worden ingezet voor knelpunten bij andere meer verlieslatende (woningbouw)projecten.

Nagestreefde doeltreffendheid

De Realisatiestimulans wordt uitbetaald als de bouw van de woningen gestart is. Zo wordt geborgd dat er alleen een bijdrage wordt gedaan als het gewenste doel daadwerkelijk is bereikt. Hiermee geeft het gemeenten financiële ondersteuning om daadwerkelijk te starten met de bouw en een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave. Wanneer gemeenten in een vroeg stadium van een project met minimale administratieve lasten financiële steun per woning kunnen meenemen, kunnen projecten die financieel net niet haalbaar zijn alsnog doorgang vinden.

Nagestreefde doelmatigheid

Het doel van de Realisatiestimulans is het financieel ondersteunen van gemeenten in heel Nederland bij het realiseren van betaalbare woningen, met beperkte bestuurlijke lasten. De beloning van € 7.000 per betaalbare woning is gebaseerd op de resterende woningbouwopgave. Door Rebel[18] is aangetoond dat er over het algemeen op alle woningbouwprojecten een tekort zit. Door alle woningbouwprojecten dan ook te ondersteunen, wordt bijgedragen aan dit tekort. Samen met een vergelijkbare financiële bijdrage vanuit de gemeente telt dit op tot een bedrag waarmee de publieke onrendabele top van de gemiddelde betaalbare woning gedekt kan worden. Er wordt dus vanuit gegaan dat er ook een financiële bijdrage wordt gedaan door de gemeente. De vastgestelde bijdrage per woning voorkomt onnodige administratieve lasten.

[17] Rebel 2026 Publieke toerekenbare financiële opgave 2025 t/m 2035
[18] Rebel 2026 Publieke toerekenbare financiële opgave 2025 t/m 2035

Evaluatieparagraaf
De Realisatiestimulans wordt nauwgezet gemonitord om de voortgang te bewaken. Ook worden regelmatig tussentijdse evaluaties uitgevoerd om de effectiviteit van de instrumenten te toetsen en eventuele aanpassingen door te voeren. In de Strategische Evaluatieagenda (SEA) van VRO staat de tussentijdse evaluatie van de Realisatiestimulans gepland, met de verwachte afronding in 2027. Daarbij wordt ook onderzocht of de huidige vorm specifieke uitkering kan worden omgezet naar een Bijzondere Fondsuitkering. Het ministerie van Financiën wordt hierin betrokken. De uitkomsten van deze tussentijdse evaluatie worden meegenomen in de Periodieke rapportage van Volkshuisvesting (artikel 1) die in 2028 wordt uitgevoerd. Ook in de periode na 2027 zal de Realisatiestimulans regelmatig geëvalueerd worden. Voor het aflopen van de regeling zal een grondige eindevaluatie plaatsvinden naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van de regeling.

6. Objectsubsidie Middenhuur

Doel(en)
Het doel van de objectsubsidie is het verbeteren van de businesscase voor de realisatie van middenhuurwoningen, waarmee de bouw van een groter aantal en een versnelling daarvan wordt beoogd evenals het ondersteunen van een gelijk speelveld tussen woningcorporaties en private partijen. Het SEO-onderzoek[19] naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen laat zien dat de businesscase voor nieuwbouw complex is en erg gevoelig voor macro-economische ontwikkelingen. Het DNB-onderzoek[20] laat zien dat er op dit moment te weinig kapitaal beschikbaar is voor de bouw van middenhuur, een verbetering van het investeringsklimaat is hierdoor noodzakelijk. Daar komt bij dat sinds het onderzoek gepubliceerd is, de rente is opgelopen. Dit zet de realisatie van middenhuurwoningen verder onder druk. De objectsubsidie is één van de maateregelen die onderdeel uitmaken van het breder pakket in het actieplan[21] om het investeringsklimaat te verbeteren. Mede door wat hierboven beschreven is wordt er momenteel onvoldoende geïnvesteerd om de opgave in de middenhuur te behalen. De partijen die momenteel nog wel investeren (met name Nederlandse pensioenfondsen) kunnen de huidige volumes niet volhouden. Verder zien we dat er momenteel relatief meer wordt gerealiseerd in het betaalbare koopsegment en de sociale huur in vergelijking met het middenhuursegment. (De sociale huur categorie is niet afhankelijk van de private

[19] Investeringsklimaat middenhuur - SEO Economisch Onderzoek
[20] Voldoende vraag, tekort aan kapitaal: Wie gaat de nieuwbouw van huurwoningen financieren?
[21] Actieplan Taskforce Versnelling Woningbouw | Home | Volkshuisvesting Nederland

sector en ontvangt al staatssteun). Daarom is het belangrijk om maatregelen te nemen specifiek gericht op dit segment, zoals deze subsidie.

Voor een gezonde en toekomstbestendige woningmarkt is het middenhuursegment onmisbaar. Voor een groeiende en diverse groep huishoudens (waaronder starters, ouderen en personen met sleutelberoepen) speelt middenhuur in op de veranderende woonvraag. Het bevordert de doorstroming op de woningmarkt, verlaagt de druk op sociale huurwoningen en draagt bij aan de flexibiliteit van de Nederlandse economie en samenleving.

Gezien het investeringsklimaat voor de aankoop van bestaande woningen zal het tekort aan middenhuurwoningen voornamelijk met nieuwbouw moeten worden ingevuld. Bovendien wordt de nieuwbouwopgave de komende jaren nog groter door de verkoop van bestaande middenhuurwoningen aan eigenaar-bewoners. Als gevolg hiervan moeten t/m 2039 naar schatting 160.000 middenhuurwoningen worden gebouwd[22].

Het nieuwe Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie geeft ruimte aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om leningen van woningcorporaties te borgen voor middenhuur. Private investeerders kunnen hier echter geen gebruik van maken. Daarmee is de objectsubsidie voor private investeerders ook een maatregel om te voldoen aan de eisen[23] die de Europese Commissie stelt ten aanzien van het gelijke speelveld.

Beleidsinstrument(en)

Het betreft een objectsubsidie met een vast bedrag van € 10.000 per nieuw te realiseren middenhuurwoning. Deze subsidie zal voor iedere private partij beschikbaar zijn die nieuwe (gereguleerde) middenhuurwoningen realiseert. Dit geldt ook voor (dochtermaatschappijen van) woningcorporaties die geen gebruik maken van borging van leningen door het WSW. De hoogte van de objectsubsidie is gebaseerd op het contant gemaakte rentevoordeel dat corporaties bij benadering genieten bij een instandhoudingstermijn van 20 jaar.

Bij het verstrekken van de subsidie zal een instandhoudingstermijn gelden waarvan de duur nog nader te bepalen is. De woningen dienen in de nog nader te bepalen termijn behouden te blijven in het middenhuursegment.

Financiële gevolgen voor het Rijk

Bedragen x € mln.	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**Totaal**
Objectsubsidie middenhuur	100	100	100	100	100	500

De objectsubsidie middenhuur is een tijdelijke subsidie van € 10.000 per woning voor private partijen ter ondersteuning van de realisatie van nieuwe middenhuurwoningen. Daarbij wordt uitgegaan van 10.000 middenhuurwoningen per jaar (= € 100 mln.) voor een periode van 5 jaar (2029 – 2033). In totaal gaat het om 50.000 middenhuurwoningen. De subsidieregeling wordt bekostigd uit de middelen van het Coalitieakkoord. De regeling zal vijf jaar gelden.

[22] Voldoende vraag, tekort aan kapitaal: Wie gaat de nieuwbouw van huurwoningen financieren?
[23] Staatssteun - Europa decentraal

Financiële gevolgen: voor maatschappelijke sectoren
Objectsubsidie komt ten goede aan de private sector (zowel institutioneel als particulier). Voor de private sector zal de objectsubsidie een verbetering van de businesscase betekenen waardoor meer middenhuurwoningen gerealiseerd kunnen worden. De hoogte van de objectsubsidie van € 10.000 per woning is bij benadering gebaseerd op de contante waarde van het rentevoordeel dat woningcorporaties ontvangen door WSW-borging van hun leningen bij een looptijd van 20 jaar. Daarmee wordt beoogd dat zowel woningcorporaties als private investeerders (tot en met 2033) een staatssteunvoordeel ontvangen dat in euro's min of meer gelijkwaardig is.
Nagestreefde doeltreffendheid
Van het gehele samenhangende pakket aan maatregelen van de Taskforce Versnelling Woningbouw ter verbetering van het investeringsklimaat is de objectsubsidie middenhuur de enige die zich specifiek richt op middenhuur en de nieuwbouw daarvan. Het is daarmee een maatregel die de betrokken partijen een directe financiële stimulans biedt voor nieuwbouw van middenhuurwoningen. Een verbeterde businesscase betekent voor private partijen dat ze meer middenhuur kunnen realiseren. Gemeenten zouden de via de Realisatiestimulans verkregen middelen ook als lokale objectsubsidie kunnen inzetten voor middenhuur, maar het risico daarbij is dat ze middenhuur dan liever overlaten aan woningcorporaties die al gebruik kunnen maken van WSW-borging. Daarnaast zal die lokale objectsubsidie aan de met de Europese Commissie afgesproken staatssteunvoorwaarden moeten voldoen, wat ook geldt als er korting op de grondprijs gegeven wordt voor middenhuur. Het invoeren van de objectsubsidie kan volgens de SEO-doorrekening van de maatregelen in de middenhuur[24] zorgen voor een toename van 3,4% van de rendabiliteit van nieuwbouw ten opzichte van het basispad. Ter vergelijking zou een gelijk effect behaald worden met een huurverhoging van 5% voor nieuwbouwwoningen in de middenhuur, wat zou zorgen voor een verslechtering van de betaalbaarheid. De objectsubsidie is een maatregel die niet resulteert in een verslechtering van de betaalbaarheid voor huurders. Een huurverhoging vergt echter geen inzet van rijksmiddelen.
Nagestreefde doelmatigheid
De objectsubsidie middenhuur is beschikbaar voor de partijen die geen gebruik kunnen maken van borging van leningen door het WSW voor middenhuurwoningen. De kosten van de objectsubsidie zijn moeilijk vergelijkbaar met de kosten van andere beleidsmaatregelen ter verbetering van het investeringsklimaat, omdat dit de enige maatregel betreft die zich specifiek richt op nieuwbouw van middenhuur. In tegenstelling tot maatregelen in het huurbeleid heeft de objectsubsidie middenhuur geen negatief effect op de betaalbaarheid.

[24] Open overheid

De uitkering van de objectsubsidie op aanvraag via RVO zal zoveel mogelijk aansluiten op bestaande regelingen, zoals de realisatiestimulans.

Evaluatieparagraaf

Door de uitvoerende partij (SVn/RVO) zal precies worden bijgehouden en gerapporteerd hoeveel aanvragen er voor de betreffende subsidie zijn binnengekomen, hoeveel daarvan zijn uitgekeerd en welke partijen het betreft. Deze aantallen zullen periodiek naast de afspraken worden gezet die zijn gemaakt met de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) voor wat betreft de gerealiseerde aantallen uit het verleden en de prognoses voor de toekomst. Hiermee wordt gemonitord en getoetst of de beoogde resultaten worden bereikt.

Vijf jaar na inwerkingtreding (2033) zal de objectsubsidie middenhuur worden geëvalueerd. Deze evaluatie wordt toegevoegd aan de Strategische Evaluatie Agenda (SEA) van de VRO-begroting. Hierbij zal niet alleen de doeltreffendheid en doelmatigheid van de regeling als zodanig worden onderzocht, maar zal ook worden bezien of de objectsubsidie nog passend en nodig is om een gelijk speelveld te waarborgen. Daarbij zullen andere beleidsmaatregelen ter versterking van het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen (voor zowel private partijen als woningcorporaties) in acht worden genomen, evenals het huurprijsbeleid en de middenhuur-opgave van dat moment.

7. Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)

Doel(en)

Het coalitieakkoord van kabinet Jetten benadrukt de wens om meer gedeelde woonvormen voor jongeren en studenten te bouwen. De doelstelling van deze regeling is het realiseren van 50.000 onzelfstandige eenheden. De afgelopen jaren zijn namelijk relatief weinig onzelfstandige woonruimten aan de woningvoorraad toegevoegd. Zelfstandige studio's blijken in de praktijk aantrekkelijker om te realiseren. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat bewoners van onzelfstandige woonruimten geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag[25]. Zodoende is een gerichte objectsubsidie nodig om een gelijkwaardiger speelveld te creëren tussen zelfstandige woonruimten, zoals studio's, en onzelfstandige woonruimten, zoals studentenkamers. Onzelfstandige woonruimten sluiten daarnaast ook aan bij de woonbehoeften van andere aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, Oekraïense ontheemden en bepaalde groepen dak- en thuisloze mensen.

De kosten voor de bouw van onzelfstandige woningen zijn hoog en de bouw wordt door de markt niet voldoende zelf opgepakt. Door een bijdrage aan gemeenten voor projecten met een onrendabele top wordt de realisatie van onzelfstandige woonruimten verder gestimuleerd. Dit maakt het mogelijk om projecten die anders in de planfase zouden blijven steken alsnog tot uitvoering te brengen. Hiermee wordt bijgedragen aan de aanpak van het woningtekort en aan het verbeteren van de huisvestingssituatie van aandachtsgroepen die momenteel niet beschikken over een passende en betaalbare woning.

Beleidsinstrument(en)

Er is reeds een instrument voor het stimuleren van onzelfstandige woningen voor jongeren/studenten; de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA). Dit is een

[25] Kamerstukken II, 2023-2024, 33 104, nr. 33.

specifieke uitkering die aan gemeenten wordt uitgekeerd. In de uitvoering werkt de gemeente samen met woningcorporaties en andere ontwikkelaars, waar zij in veel gevallen de ontvangen rijksmiddelen naar doorzetten. In eerdere tranches waren zowel middelen beschikbaar voor zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Als invulling van de behoefte aan een objectsubsidie voor onzelfstandige woningen wordt de RHA in aangepaste vorm gecontinueerd, specifiek voor het stimuleren van onzelfstandige woonruimten met een gemeenschappelijke voorziening. Met deze aangepaste RHA worden niet alleen jongeren en studenten bediend, maar ook andere aandachtsgroepen die goed in dergelijke woningen kunnen worden gehuisvest (zoals arbeidsmigranten, Oekraïense ontheemden en bepaalde groepen dak- en thuisloze mensen). De instrumentkeuze betreft net zoals de huidige RHA een specifieke uitkering aan gemeenten. Gemeenten zijn gewend aan dit type instrument bij deze regeling en werken nauw samen met bijvoorbeeld ontwikkelaars of woningcorporaties waar ze doorgaans (een deel van) de gelden naar doorzetten.

Financiële gevolgen voor het Rijk

De RHA wordt in aangepaste vorm verlengd in de periode 2029-2035. Voor de financiële onderbouwing is voor de prijs (P) uitgegaan van het bedrag per eenheid dat beschikbaar was in de 5e tranche van de RHA in 2026, te weten maximaal € 9.000 per onzelfstandige eenheid. Dit bedrag is gebaseerd op de negatieve businesscases die aanvragers ingediend hebben voor de RHA in de periode 2022 t/m 2025. Indien het tekort op de business case kleiner is dan € 9.000 per woning wordt een lager bedrag toegekend.

Het totaal aantal benodigde onzelfstandige eenheden (Q) is niet voor alle aandachtsgroepen volledig in beeld. Wel zijn er cijfermatige inschattingen per aandachtsgroep, voor wie een onzelfstandige woning een optie is, beschikbaar:

- De opgave voor onzelfstandige eenheden voor studenten komt n.a.v. onderzoek van ABF Research uit op 20.200 tot 42.600 eenheden.
- Op grond van gegevens van het CBS en ETHOS-tellingen in gemeenten is de opgave voor onzelfstandige huisvesting voor dakloze mensen 50.700 eenheden.
- De behoefte aan onzelfstandige wooneenheden voor statushouders bedraagt minimaal 42.200 eenheden t/m 2027.
- Er zijn naar schatting tussen de 700.000 en 1.300.000 arbeidsmigranten in Nederland. Er is momenteel een tekort van ca. 160.000 wooneenheden voor deze groep. Naar verwachting groeit de groep arbeidsmigranten elk jaar met ca. 40.000.
- Na afloop van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming hebben naar verwachting ca. 41.000 Oekraïense huishoudens huisvesting nodig.

Vanwege de grote, en ook deels moeilijk te kwantificeren omvang van de totale opgave, en ook dat er partijen moeten zijn die de woningen bouwen, wordt voorgesteld om de verlenging van de RHA te richten op 20.000-30.000 studenteneenheden (middenpad) en daarnaast voor ca. 20.000-30.000 eenheden voor de andere doelgroepen. Hiermee komt de onderliggende berekening (P*Q) uit op: 50.000 onzelfstandige eenheden (Q) X € 9.000 euro per onzelfstandige eenheid (P) = € 450 mln. euro.

Bedragen x € mln.	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**Totaal**

RHA	60	65	65	65	65	65	65	450
Wooneenheden	6.680	7.220	7.220	7.220	7.220	7.220	7.220	50.000

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

Het aanpassen van de RHA naar een variant voor alleen onzelfstandige woningen leidt niet tot nieuwe financiële verplichtingen voor maatschappelijke sectoren.

Nagestreefde doeltreffendheid

De RHA is een voorschot op basis van een aanvraag door de gemeente. De bijdrage wordt alleen toegekend aan concrete projecten die binnen afzienbare tijd van start kunnen gaan. De toegekende aanvragen worden jaarlijks gemonitord door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In 2025 was er veel vraag naar de speciale tranche voor studentenhuisvesting, waardoor aangenomen kan worden dat dit een doeltreffende regeling is. De minister vraagt tijdens de looptijd van de specifieke uitkering (periodiek) informatie aan de gemeente over de voortgang van het woningbouwproject, onder andere met jaarlijks voortgangsgesprekken. Deze informatiestromen geven inzicht in de voortgang van de projecten en of er aanleiding is voor bijsturing.

Nagestreefde doelmatigheid

De RHA draagt bij aan een efficiënte manier om meer onzelfstandige wooneenheden te realiseren vanwege de volgende redenen:

- Zelfstandige studio's zijn in de praktijk aantrekkelijker om te realiseren, doordat de potentiële huurinkomsten hoger liggen. Woningcorporaties vragen bij onzelfstandige woonruimten bewust niet de maximaal toegestane huurprijs omdat bewoners van onzelfstandige woonruimten geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Hierdoor is hun netto bestedingsruimte aanzienlijk beperkter dan die van bewoners van zelfstandige studio's.
- Het fungeert als een financiële prikkel die de positie van onzelfstandige eenheden t.o.v. zelfstandige woningen op de markt bevordert
- Met de regeling wordt gestuurd op gewenste kwaliteit. Onzelfstandige eenheden passen goed als tijdelijke of eerste stap in de wooncarrière van studenten, jongeren en andere aandachtsgroepen.
- Het is een eenvoudige regeling voor het werkveld met duidelijke eisen. Wel wordt een check gedaan op het tekort in de businesscase en wordt beoordeeld of de voorgestelde termijn voor realisatie haalbaar is.
- De ontvangers van de bijdrage, gemeenten, kunnen de middelen relatief eenvoudig doorgeven aan ontwikkelende partijen.
- Indien het tekort op de business case kleiner is dan € 9.000 per woning wordt een lager bedrag toegekend.

Evaluatieparagraaf

De RHA wordt tussentijds gemonitord en geëvalueerd per tranche. De evaluatie van de RHA is opgenomen op de Strategische Evaluatie Agenda (SEA) van VRO en wordt in 2026 afgerond. De uitkomsten van deze evaluatie worden gebruikt in de Periodieke rapportage van het SEA thema Woningmarkt en Woningbouw welke uitgevoerd wordt in 2028. De regeling is al meerdere keren aangepast en stapsgewijs doorontwikkeld om aan te sluiten bij een doelmatige en doeltreffende inzet van middelen. Omdat de RHA weer wordt aangepast zal de regeling opnieuw ter consultatie worden voorgelegd. Voor het aflopen van de regeling zal een grondige eindevaluatie

plaatsvinden naar de doelmatig- en doeltreffendheid van de regeling.

8. Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Geclusterde Woonvormen (SOGW) (Voorheen: SOO)

Doel(en)
In het coalitieakkoord van kabinet Jetten is opgenomen dat het aanbod (levensloopbestendige) woningen voor ouderen nu te beperkt is en dat de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen gestimuleerd moet worden. Om de binding in een complex met zorggeschikte woningen te versterken wordt altijd een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Uit onderzoek van ABF Research naar de herijkingsopgave van ouderenhuisvesting voor de periode 2025 t/m 2036 blijkt dat er 70.900 extra geclusterde woningen nodig zijn.[26] Het realiseren van ontmoetingsruimte in geclusterde woonvormen kent echter een financieel tekort. De kosten kunnen onvoldoende worden terugverdiend in servicekosten, met name in zorggeschikte complexen voor bewoners met een laag of middeninkomen. Hierdoor is financiële ondersteuning vanuit het Rijk gewenst om de realisatie ervan te stimuleren.
Beleidsinstrument(en)
Om de bouw van ontmoetingsruimten bij zorggeschikte woningen te stimuleren bestaat al een subsidieregeling bij het ministerie van BZK, te weten de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO). Deze regeling bestaat sinds 2021 en loopt bijna af. De regeling is succesvol gebleken. Het budget is tot op heden bij iedere tranche overvraagd. Zodoende wordt de regeling verlengd. Hierbij worden wel enkele aanpassingen doorgevoerd om de regeling beter aan te sluiten bij de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen en om het doelbereik te vergroten. Zo wordt de regeling verbreed wordt van ouderen naar alle aandachtsgroepen en wordt de subsidiëring aangepast naar een systeem waarbij de bijdrage is gebaseerd op het aantal woningen dat verbonden is aan de ontmoetingsruimte. De naam wordt hierbij ook aangepast naar de ‘Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Geclusterde Woonvormen (SOGW)’. Daarnaast is er de regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA). Deze regeling wordt aangepast waardoor de bijdrage alleen nog wordt uitgekeerd aan onzelfstandige woonruimten. Omdat de SOGW alleen voor zelfstandige woningen is zal er geen sprake zijn van overlap.
Financiële gevolgen voor het Rijk
De financiële onderbouwing voor de periode 2031 t/m 2035 voor geclusterde woningen met ontmoetingsruimte komt neer op: 54.000 (Q) x € 3.750 (P) = € 203 mln.

[26] ABF Research: Toelichting op de herijkingsopgave tot en met 2036

De Q is gebaseerd op het eerdergenoemde onderzoek naar de herijkingsopgave van ABF Research. Voor de P is het vertrekpunt het huidige subsidiebedrag in de SOO, namelijk € 2.500 per m^2 ontmoetingsruimte. Uit de woonstandaard die in september 2025 gepubliceerd is door het Netwerk Conceptueel Bouwen is in overleg met woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en architecten de standaard gelegd op 1,5 m^2 ontmoetingsruimte per woning.[27] Zodoende wordt uitgegaan van € 2.500 x 1,5 = € 3.750 per geclusterde woning.

Uit onderzoek van Companen[28] blijkt daarnaast dat een deel van de aandachtsgroepen ook behoefte heeft aan een zorggeschikte of geclusterde woning, zeker als deze in de sociale huursector valt. Om deze groep te bedienen is hiervoor een aanvullend bedrag van € 37 mln. vrijgemaakt.

Zodoende is er in totaal ca. € 240 mln. begroot in de periode 2031 t/m 2035 voor geclusterde woonvormen voor ouderen. Deze middelen worden gebruikt om de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) te verlengen in aangepaste vorm (de SOGW).

Tabel 1: uitkering

Bedragen x € mln.	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**
Totaal	43,2	43,2	43,2	43,2	43,2		4,8	4,8

2040	**2041**	**2042**	**Totaal**
4,8	4,8	4,8	240

Financiële gevolgen: voor maatschappelijke sectoren

Met de middelen die uitgekeerd worden via de SOO kunnen partijen zoals zorgaanbieders, woningcorporaties en bewonersinitiatieven meer geclusterde woonvormen voor ouderen en aandachtsgroepen bouwen. Het leidt niet tot nieuwe financiële verplichtingen ten opzichte van de huidige SOO.

Nagestreefde doeltreffendheid

Om te waarborgen dat er meer geclusterde woningen met ontmoetingsruimten worden gebouwd worden de volgende voorwaarden in de SOO en SOGW gesteld:

- De middelen worden uitgekeerd via directe subsidies aan partijen die ontmoetingsruimten realiseren zoals zorgaanbieders, woningcorporaties en bewonersinitiatieven. Hierdoor is er geen tussenpartij zoals een gemeente waardoor de realisatie snel kan starten.
- Ontvangers krijgen meer subsidie als er meer woningen verbonden zijn aan de ontmoetingsruimte. Zo worden ze gestimuleerd geclusterde woonvormen met meer woningen te realiseren.
- De bijdrage wordt alleen uitgekeerd als de woningen die verbonden zijn aan de ontmoetingsruimte in het betaalbare segment vallen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Uit het eerdergenoemde onderzoek van ABF Research blijkt dat 86% van de geclusterde woningen in de huursector gewenst is. Het merendeel (70%) zou in de sociale huur terecht moeten

[27] De Woonstandaard: de leidraad voor het conceptueel uitvragen aan conceptaanbieders middels product-marktcombinaties
[28] Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen: gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen

komen. 15% van de geclusterde woningen wordt in de koopsector gewenst, waarvan iets meer dan de helft betaalbaar.
- Minstens 50% van de woningen verbonden aan de ontmoetingsruimten zijn bedoeld voor ouderen en aandachtsgroepen. Zo wordt met deze regeling bijgedragen aan de huisvesting en ontmoeting van groepen die extra ondersteuning of hulp nodig hebben op de woningmarkt.

Nagestreefde doelmatigheid

Op de volgende manieren wordt bij de SOO en SOGW een doelmatige inzet van rijksmiddelen nagestreefd:
- Bij de aanvraag wordt een overzicht van de netto gemaakte bouw- en stofferingskosten aangeleverd waardoor ontvangers alleen daadwerkelijke kosten gesubsidieerd krijgen. Daarnaast is er sprake van een plafond van € 2.500 per m2 en een ultiem maximum van € 1,5 mln. per aanvraag.
- Het grootste deel van de bijdrage (90%) wordt uitgekeerd na het indienen van de onherroepelijke omgevingsvergunning of tweezijdig ondertekende overeenkomst. Het restant (10%) wordt uitgekeerd na oplevering. Zo wordt pas geld uitgekeerd als er bepaalde prestaties zijn geleverd.
- Er wordt alleen een bijdrage toegekend indien er minimaal vijf woningen verbonden zijn aan de ontmoetingsruimte. Zo wordt er gegarandeerd dat er sprake is van een geclusterde woonvorm.
- De ontmoetingsruimte moet de eerste vijf jaar na realisatie geëxploiteerd worden door een organisatie die verbonden is aan de geclusterde woonvorm. Daarnaast moet de ontmoetingsruimte primair een sociale functie hebben voor de bewoners. Hierbij wordt voorkomen dat de ontmoetingsruimte voor andere doeleinden wordt gebruikt.

Evaluatieparagraaf

De SOO wordt in 2027 volledig geëvalueerd. Deze evaluatie staat op de Strategische Evaluatie Agenda (SEA) van VRO onder het thema Woningmarkt. De uitkomsten van de evaluatie worden meegenomen in de Periodieke Rapportage van artikel 1 Volkshuisvesting die wordt uitgevoerd in 2028. In de SOGW worden ook weer evaluatiemomenten ingebouwd (minstens 1x per 5 jaar). Zo zal worden gekeken naar het aantal ontmoetingsruimten en daaraan verbonden geclusterde woningen dat gerealiseerd is met de regeling en welke doelgroepen er uiteindelijk zijn gaan wonen. Hiermee wordt een beeld verkregen van de doelmatigheid van de regeling en de bijdrage aan de opgave voor dit type woningen. Daarnaast zullen aanvragers informatie over de voortgang moeten aanleveren waardoor tussentijds gemonitord en eventueel bijgestuurd kan worden.

9. Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen

Doel(en)
Nederland bereidt zich voor op een dubbele vergrijzing in de komende decennia. Om hierop in te spelen, wordt ingezet op de realisatie van voldoende passende woningen voor ouderen. Deze woningen moeten niet alleen bijdragen aan het langer zelfstandig thuis wonen, maar ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Zodoende is in het coalitieakkoord van kabinet Jetten opgenomen dat het aanbod (levensloopbestendige) woningen voor ouderen nu te beperkt is en dat de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen gestimuleerd moet worden. Uit een herijking van de huisvestingsopgave van ouderen door ABF Research blijkt dat er behoefte is aan 35.500 extra zorggeschikte woningen in de periode 2031 t/m 2036. Niet alleen voor ouderen zijn deze woningen passend, ook onder andere aandachtsgroepen bestaat behoefte aan deze woningtypes, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking.[29] Aan de bouw van zorggeschikte woningen zijn echter hoge kosten verbonden. Uit onderzoek van KPMG blijkt dat de extra kosten per zorggeschikte woning neerkomen op ca. € 22.000.[30] Zodoende moet de markt actief gestimuleerd worden om dergelijke woningen te bouwen.
Beleidsinstrument(en)
Om de bouw van zorggeschikte woningen te stimuleren bestaat al een financiële regeling bij het Rijk, te weten de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW). Deze regeling is momenteel in beheer bij het ministerie van VWS. Vanwege het succes van deze regeling wordt hij voortgezet bij het ministerie van VRO met eigen middelen onder de naam Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen 2 (SZGW 2). De regeling wordt op een aantal fronten aangepast, onder andere om een grotere doelgroep aan te spreken. Zo is de nieuwe regeling niet alleen voor aandachtsgroepen maar ook voor medisch woningzoekenden, aangezien onder deze groep ook een behoefte aan deze woonvorm bestaat. Ook zijn er aanpassingen gedaan in het kader van consistentie met de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting. Deze wijzigingen komen verder aan bod bij doeltreffendheid en doelmatigheid. Daarnaast bestaat de regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA). Deze regeling wordt aangepast waardoor de bijdrage alleen nog wordt uitgekeerd aan onzelfstandige woonruimten. Omdat de SZGW voor zelfstandige woningen bedoeld is zal er geen sprake zijn van overlap.
Financiële gevolgen voor het Rijk
In de financiële onderbouwing is de Q gebaseerd op de eerder genoemde herijkingsopgave van ABF Research. Van de totale opgave is circa de helft genomen omdat uit hetzelfde onderzoek blijkt 50% van de ouderen behoefte heeft aan een sociale huurwoning. In de financiële onderbouwing is de P gebaseerd op het eerdergenoemde onderzoek van KPMG[31] waarbij de meerkosten neerkomen op gemiddeld € 22.000 per zorggeschikte woning. Daarnaast vindt momenteel aanvullend onderzoek naar de business case van zorggeschikte woningen plaats. De resultaten hiervan, die dienen als aanvullende onderbouwing, worden verwerkt in de conceptregeling die ter consultatie gelegd zal worden.

[29] Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen | Rapport | Rijksoverheid.nl
[30] KPMG: Onderzoek meerkosten geclusterde woonvormen Wlz
[31] Onderzoek meerkosten geclusterde woonvormen Wlz

Uit onderzoek van Companen blijkt daarnaast dat een deel van de aandachtsgroepen ook behoefte heeft aan een zorggeschikte of geclusterde woning, zeker als deze in de sociale huursector valt.[32] Om deze groep te bedienen is een aanvullend bedrag van ca. € 65 mln. vrij gemaakt. Zodoende is er in totaal ca. € 395 mln. begroot voor de trancheopeningen in de periode 2031 t/m 2035. Deze middelen kunnen t/m 2042 worden uitbetaald.

Tabel 1: uitkering

Bedrag x 1 mln.	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Totaal	39,5	39,5	39,5	71,1	71,1	31,6	39,5	39,5

2040	2041	2042	Totaal
7,9	7,9	7,9	395

Voor deze regeling geldt dat de middelen volgens een bepaald uitkeringsritme worden verstrekt. Er zijn drie uitkeringsmomenten: een voorschot van 50% bij het verplichten (in jaar na verplichten), voorschot van 40% bij onherroepelijke omgevingsvergunning (uitbetaling 4 jaar na verplichten) en de resterende 10% bij oplevering.

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

Met de middelen die uitgekeerd worden via de SZGW kunnen partijen meer zorggeschikte woningen voor ouderen en medisch woningzoekenden bouwen. Het verlengen van de SZGW t/m 2035 geeft het werkveld daarnaast zekerheid over de lange termijn beschikbaarheid van Rijksmiddelen. Hierdoor kunnen ontwikkelaars en woningcorporaties beter langjarig plannen en grote investeringsbeslissingen nemen. Wel wordt de groep ontvangers uitgebreid van woningcorporaties en zorgaanbieders naar rechtspersonen waardoor ook bewonersinitiatieven, marktpartijen en sociaal ondernemers in aanmerking komen. Hierdoor komen er voor deze partijen die zorggeschikte woningen willen realiseren financiële verplichtingen bij wanneer zij gebruik maken van deze regeling.

Nagestreefde doeltreffendheid

Om te waarborgen dat er meer zorggeschikte woningen worden gebouwd, worden de volgende voorwaarden in de SZGW gesteld:

- De middelen worden uitgekeerd via directe subsidies aan partijen die ontmoetingsruimten realiseren zoals zorgaanbieders, woningcorporaties en bewonersinitiatieven. Hierdoor is er geen tussenpartij zoals een gemeente waardoor de realisatie snel kan starten.
- De zorggeschikte woningen moeten bewoond worden door ouderen (65+) en/of medisch woningzoekenden zoals personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid. Zo wordt met deze regeling bijgedragen aan de huisvesting van groepen die extra ondersteuning op de woningmarkt nodig hebben of verleid moeten worden om door te stromen.
- De bijdrage wordt alleen uitgekeerd voor sociale huurwoningen. Uit de eerdergenoemde herijkingsopgave van ABF Research blijkt dat ca. 50% van de

[32] Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen: gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen

ouderen behoefte heeft aan een sociale huurwoning. Zo wordt met deze regeling een significant deel van de doelgroep bediend.

Nagestreefde doelmatigheid

Op de volgende manieren wordt bij de SZGW een doelmatige inzet van Rijksmiddelen nagestreefd:

- De subsidie wordt alleen verstrekt voor kosten voor de realisatie van zorggeschikte woningen. In de regeling wordt gedefinieerd welk type kosten allemaal valt onder zorggeschiktheid zodat wordt voorkomen dat Rijksgelden worden uitgegeven aan andere doeleinden. Bij het niveau rolstoelgeschikt moet daarnaast worden voldaan aan toegankelijkheidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Er wordt gebruik gemaakt van een vast subsidiebedrag per woning. Daarbij wordt voor rolstoelgeschikte woningen een hoger bedrag uitgekeerd dan voor rollatorgeschikte woningen, omdat aan het rolstoelgeschikte niveau meer kosten verbonden zijn. De subsidiebedragen zitten onder de maximale meerkosten die uit business case onderzoeken blijken om overcompensatie te voorkomen.
  De uitbetalingsmomenten zijn grotendeels gekoppeld aan prestaties zoals het aanleveren van een onherroepelijke omgevingsvergunning of het opleveren van de woningen. Hierbij is rekening gehouden met realistische doorlooptijden in de woningbouw. Zo moet de onherroepelijke omgevingsvergunning (in vergelijking met de SOO) in jaar 3 aangeleverd worden omdat voor woningen doorgaans een langere doorlooptijd geldt dan voor ontmoetingsruimten.

Evaluatieparagraaf

De huidige SZGW wordt in 2028 volledig geëvalueerd. Bij de SZGW 2 zullen ook weer voldoende evaluatiemomenten plaatsvinden (minstens 1x per 5 jaar). Tijdens deze evaluatie zal getoetst worden hoeveel zorggeschikte woningen er met de toegekende middelen gerealiseerd zijn, hoe snel ze gerealiseerd zijn, hoe de verhouding nieuwbouw – transformatie eruit ziet en welke doelgroepen er uiteindelijk zijn gaan wonen (verhouding ouderen – medisch woningzoekenden). Hiermee kan bepaald worden hoe doelmatig en doeltreffend de regeling is. Daarnaast zullen aanvragers informatie over de voortgang moeten aanleveren waardoor tussentijds gemonitord en eventueel bijgestuurd kan worden.

10. Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)

Doel(en)

Het doel van het NFBK is om meer betaalbare nieuwbouwkoopwoningen bereikbaar te maken voor starters met een middeninkomen (maximaal twee keer modaal). Door de krapte op de koopwoningmarkt, die zich uit in hoge prijzen, is het voor deze groep

lastig om een passende eerste woning te kopen. Het fonds draagt bij aan de toegankelijkheid van de nieuwbouwkoopwoningmarkt voor deze woningzoekenden. Daarmee richt het NFBK zich op het in het oorspronkelijke beleidskader beschreven marktfalen: starters met een middeninkomen hebben relatief veel moeite om een betaalbare koopwoning te bemachtigen.[33]

Het fonds is sinds juni 2025 operationeel en beschikte oorspronkelijk over een rijksbijdrage van € 100 mln. Terugbetalingen komen pas na doorverkoop van de woning weer beschikbaar voor hergebruik in het fonds. De extra middelen verkleinen het risico dat de ondersteuning tussentijds moet worden onderbroken doordat het beschikbare fondsvermogen is benut en nog onvoldoende middelen zijn teruggevloeid.

Met de extra € 100 mln. kunnen bij vergelijkbare uitgangspunten indicatief ongeveer 2.400 nieuwbouwkoopwoningen met kopersondersteuning worden aangeboden. Het gaat om een raming voor de eerste inzet van de aanvullende middelen, die volgens de kasreeks in 2028-2034 beschikbaar komen. Het daadwerkelijke aantal en het moment van aankoop en oplevering hangen af van het aanvraagtempo, de bijdrage per woning en de voortgang van de projecten.[34]

Beleidsinstrument(en)

De extra middelen worden ingezet via het bestaande, extern beheerde revolverende fonds. Het Rijk verstrekt hiervoor subsidie aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). SVn beheert het fonds en Stichting OpMaat verzorgt de uitvoering met het verkoopinstrument KoopStart.

Ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen kopersondersteuning aanvragen voor nieuwbouwwoningen. De starter koopt de woning onder de getaxeerde marktwaarde. Bij latere verkoop wordt de ondersteuning, vermeerderd of verminderd met het overeengekomen aandeel in de waardeontwikkeling, met het fonds afgerekend. Teruggevloeide middelen kunnen opnieuw worden ingezet.

De toevoeging van middelen gaat uit van voortzetting binnen de bestaande voorwaarden: koopstarters jonger dan 35 jaar met een huishoudinkomen van maximaal twee keer modaal, woningen met een getaxeerde marktwaarde tot de geldende betaalbaarheidsgrens en maximaal € 70.000 kopersondersteuning per woning.

Financiële gevolgen voor het Rijk

Het kabinet heeft € 100 mln. extra voor het NFBK toegekend vanuit de middelen van het Coalitieakkoord. Deze middelen zijn in de ontwerpbegroting 2027 overgeheveld van de Aanvullende Post naar artikel 1.1 Woningmarkt van de VRO-begroting.[35] Inclusief een kasschuif van € 12,5 mln. van 2029 naar 2028 luidt de kasreeks als volgt:

[33] Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1199, onderdeel Beleidskeuzes uitgelegd, doel(en). https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-1199.html
[34] NFBK, Over het fonds, uitvoeringsraming bij € 100 mln. : https://www.nfbk.nl/over-het-fonds.
[35] Ontwerpbegroting VRO 2027: toelichting mutatie 46, begrotingsartikel 1.1

bedragen x € mln.	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**Totaal**
	12,5	12,5	25	20	15	10	5	100

Het betreft een toevoeging aan de oorspronkelijke rijksbijdrage van € 100 mln. Terugbetalingen van kopersondersteuning vloeien terug naar het fonds voor hergebruik. Het moment en de omvang van die terugbetalingen hangen af van doorverkoop en waardeontwikkeling. Ook de benutting van het huidige budget is afhankelijk van het aanvraagtempo en de benodigde bijdrage per woning.

De rijksbijdrage wordt ingezet voor kopersondersteuning en voor de kosten van inrichting, beheer en uitvoering. Met de extra € 100 mln. kunnen bij vergelijkbare uitgangspunten ongeveer 2.400 nieuwbouwkoopwoningen met kopersondersteuning worden aangeboden.

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

Voor starters daalt de bij aankoop te financieren koopsom. Daar staat de verplichting tegenover om bij verkoop de kopersondersteuning plus of min het overeengekomen aandeel in de waardeontwikkeling af te rekenen. De kopersondersteuning is minimaal 10% en maximaal 70.000 op de getaxeerde marktwaarde.

De ontwikkelaar of woningcorporatie draagt minimaal 25% van de kopersondersteuning bij en het fonds financiert maximaal 75%. Ook de cofinanciering vloeit bij afrekening terug naar het fonds. Gemeenten hebben binnen de huidige opzet geen verplichte cofinanciering.

Nagestreefde doeltreffendheid

Het NFBK maakt meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar voor koopstarters en middeninkomens. Door de kopersondersteuning vanuit het NFBK kunnen ontwikkelaars en woningcorporaties nieuwbouwwoningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan starters verkopen. Hierdoor is deze nieuwbouwwoning beter bereikbaar voor starters met een middeninkomen. Voor het oorspronkelijke fondsbudget van € 100 mln. zijn initieel circa 2.400 ondersteunde woningen geraamd. Dit geeft een indicatie van de orde van grootte voor eenzelfde extra budget bij vergelijkbare uitgangspunten. De eerste aanvraaggegevens geven geen aanleiding om deze indicatie duidelijk naar boven of beneden bij te stellen; zij bieden nog geen zekerheid over het uiteindelijke bereik.[36]

Per 26 augustus 2026 is voor 24 projecten met in totaal 863 woningen kopersondersteuning aangevraagd. De bijbehorende fondsbijdrage bedraagt ongeveer € 36 mln. De eerste projecten zijn verkocht en worden gebouwd. De eerste opleveringen worden eind 2027 verwacht. Deze gegevens laten zien dat het fonds wordt gebruikt. Het aantal aangevraagde woningen is echter niet gelijk aan het aantal daadwerkelijk geholpen starters en bewijst nog niet hoeveel aankopen zonder het fonds niet mogelijk zouden zijn geweest.

[36] NFBK, Over het fonds: uitvoeringsraming oorspronkelijke € 100 miljoen.

Nagestreefde doelmatigheid

De revolverende werking maakt het mogelijk dezelfde publieke middelen meermaals in te zetten. Cofinanciering beperkt de benodigde rijksbijdrage per woning en versterkt het fondsvermogen bij terugbetaling. Het fonds deelt zowel in waardestijging als in waardedaling, behoud of groei van het vermogen is daarom geen zekerheid.

Voortzetting via de bestaande uitvoeringsstructuur en het bestaande KoopStart-instrument beperkt de noodzaak om een nieuwe regeling en uitvoeringsorganisatie in te richten. De maximale kopersondersteuning begrenst de bijdrage per woning. Een lagere ondersteuning waar mogelijk biedt ruimte om meer starters te helpen.

De uitvoeringskosten en de kosten per ondersteunde woning worden gevolgd via de verantwoordingsrapportages. Jaarlijkse accountantscontrole en periodieke controle op overcompensatie bieden mogelijkheden om bij te sturen. De verhouding tussen kosten, bereik van de doelgroep en hergebruik van middelen wordt betrokken bij de evaluatie.

Evaluatieparagraaf

De extra middelen worden betrokken bij de bestaande monitoring en evaluatie van het NFBK. Na het eerste fondsjaar verstrekt SVn halfjaarlijks een voortgangsrapportage. Deze geeft onder meer inzicht in toegekende en daadwerkelijk ingezette kopersondersteuning, de gemiddelde bijdrage en cofinanciering, de projectkenmerken, uitvoeringskosten en de verwachte en gerealiseerde terugvloeiing.

Jaarlijks wordt een financiële rapportage met een onafhankelijke accountantsverklaring over getrouwheid en rechtmatigheid aangeleverd. De verantwoordingsinformatie wordt periodiek met een beleidsoordeel aan de Tweede Kamer aangeboden. Daarnaast gelden de bestaande afspraken over onafhankelijke controle op overcompensatie.

Voor tussentijdse beoordeling zijn vooral de volgende indicatoren relevant: het aantal aanvragen, toegekende en daadwerkelijk ingezette ondersteuningen, de gemiddelde fondsbijdrage en cofinanciering per woning, de uitvoeringskosten per ondersteunde woning, de voortgang van verkoop en oplevering en het beschikbare en teruggevloeide fondsvermogen. Door deze gegevens in samenhang te volgen, kunnen afwijkingen in bereik, kosten en kasritme tijdig worden besproken met de uitvoerders.

Een evaluatie van het NFBK staat voor 2029 gepland op de Strategische Evaluatie Agenda (SEA) onder het thema Woningmarkt. Deze betreft de doeltreffendheid en doelmatigheid van het fonds. Daarbij is aandacht nodig voor het bereik van de doelgroep, de bijdrage aan betaalbaarheid, mogelijke prijs- en verdringingseffecten, de uitvoeringskosten en de werking van de revolvering. De uitkomsten bieden een basis om te beoordelen of aanpassing van de voorwaarden of uitvoering wenselijk is.

11. Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)

Doel(en)

De opdrachten uit het Coalitieakkoord “Aan de slag” (hierna: CA) zijn vertaald naar de volgende doelstellingen:

1: Energiearmoede/verduurzamen
In Nederland leeft 5% van de huishoudens in energiearmoede[37]. In de NPLV-gebieden is het 12%: dus twee keer zo hoog als gemiddeld in Nederland. Het doel van de aanpak energiearmoede is het aantal huishoudens in NPLV-gebieden dat in energiearmoede leeft als gevolg van een laag inkomen in combinatie met een slechte energetische woning zo snel mogelijk te laten afnemen. Met de verduurzaming van de woningen wordt het variabele deel[38] van de energierekening (het energieverbruik) van financieel kwetsbare huishoudens beter beheersbaar en is de woning niet meer één van de oorzaken van energiearmoede. De inzet is gericht op alle type woningen (koop-, particuliere verhuur- en corporatiewoningen). Ook heeft verduurzaming een positieve invloed op de gezondheid van bewoners. Energiehulp levert volgens TNO ongeveer 12% energiebesparing op en verbetert de gezondheid en het welzijn van huishoudens in energiearmoede.[39]

2: Op gelijk niveau voortzetten van het NPLV
Het doel van het NPLV is om de leefbaarheid en veiligheid in de 20 kwetsbare gebieden weer op orde te krijgen, de bewoners weer perspectief te bieden en het vertrouwen in de overheid te verbeteren. We zetten in op:

2.1 Voortzetten van de integrale aanpak op landelijk en lokaal niveau en bieden van continuïteit van de uitvoering van het programma. Op landelijk niveau betekent dit het voortzetten van de programmaorganisatie binnen BZK/VRO dat zorgt voor samenhangende Haagse inzet die aansluit bij de lokale opgaven, het aanpakken van knelpunten en delen van kennis met andere wijken en gemeenten. Op lokaal niveau betekent dit het voortzetten van de 20 programmabureaus o.l.v. een onafhankelijk programmadirecteur die de lokale Alliantie ondersteunt en actief stuurt op aanpak, voortgang en doorbraken.

2.2 Het verbeteren van de (fysieke) leefbaarheid voortzetten, in lijn met landelijke en lokale NPLV-doelen. In 2025 had 55% van de woningen in de NPLV-gebieden een zwakke (fysieke) leefbaarheidsscore (landelijk: 11%), een verbetering ten opzichte van 60% in 2018. Het doel is om dit dichter bij het landelijke gemiddelde te brengen door het voortzetten van verschillende initiatieven om de (fysieke) leefbaarheid in de gebieden te versterken.

Beleidsinstrument(en)

[37] Bron: Factsheet energiearmoede TNO (2026). Publicatie voor 22 juni 2026.
[38] Bij energiearmoede wordt gekeken naar Laag Inkomen (LI), Hoge Energiekosten (HE) en lage energetische kwaliteit van de woning (LEK)=), gezamenlijk LIHELEK. Het doel voor het NPLV is om de groep waar sprake is van LILEK zo snel mogelijk te laten dalen, waarbij ook zoveel mogelijk impact op de HE bereikt wordt door energiebesparing. Echter; de HE wordt ook bepaald door de energieprijzen en de keuzes in het energiesysteem (o.a. nettarieven). Dit voorliggende plan heeft op dat laatste geen invloed. De verwachtte landelijke ontwikkeling voor LILEK is beschreven in het onderzoek ‘Resultaten onderzoek energiearmoede ter opvolging motie-Postma | Rijksoverheid.nl’.
[39] Bron: Monitor Energiebesparing TNO (2026). Publicatie 12 mei 2026

1: Energiearmoede / verduurzamen – inzet van SPUK Kansrijke Wijk
Het Rijk keert via de bestaande SPUK Kansrijke Wijk (SPUK KW) middelen uit aan de 19 NPLV-gemeenten.[40] Hiermee stelt het Rijk kaders voor de besteding en de omgang met onderbesteding en terugvordering. Tevens biedt het langjarig voortzetten van de SPUK KW de lokale Allianties[41] en gemeenten duidelijkheid. Om de middelen via de bestaande SPUK uit te kunnen keren worden twee artikelen toegevoegd aan de regeling, zodat het doel van deze middelen verankerd is in de SPUK.

Op 12 november 2026 hebben de minister van VRO en de vertegenwoordigers van de Allianties afgesproken dat elk NPLV-gebied het komende half jaar een maatwerkaanpak (boven op de gemeentelijke aanpak) voor het gebied ontwikkelt en daarmee een impuls/versnelling om de energiearmoede realiseert. Daarbij gaat het om wederzijdse afspraken en zal het Rijk zich inspannen om deze aanpak zoveel mogelijk te faciliteren. Gebieden kunnen een uitkering aanvragen voor:

1 Fysieke isolatiemaatregelen. Insteek is daarbij om te kijken naar wat goed werkt (voortzetten, versnellen en/of opschalen van lokale successen, ook uit andere gebieden) en naar vernieuwende/innovatieve maatregelen. Daarbij wordt een kwantitatieve doelstelling afgesproken (aantal huizen).
2 Het verbeteren, versnellen en intensiveren van de lokale energiearmoedeaanpak[42], waarbij het integrale karakter (met sociaal domein) centraal staat. De inzet om te komen tot een Energiehuis (advies en ondersteuning onder één dak samen te brengen in een uitgebreide variant van een energieloket) kan daarbij tot versnelling en een efficiëntere aanpak leiden. Gebleken is dat in de NPLV-gebieden het oplossen van sociale problematiek randvoorwaardelijk is om de stap te kunnen zetten naar verduurzaming, worden er extra middelen beschikbaar gesteld vanuit het NPLV. Binnen het Energiehuis kan een huishoudens dan integraal geholpen worden, zodat het verduurzamingsaanbod vanuit het Energiehuis beter landt. Daarnaast is het ook cruciaal dat er vanuit verschillende ‘sociale vindplaatsen’ (bijvoorbeeld de huisarts) verwezen kan worden naar het Energiehuis.
3 Capaciteit voor toezicht en handhaving door de lokale overheid op de fysieke staat van de woningvoorraad.

Afhankelijk van de plannen van de verschillende Allianties kunnen de gebieden middelen ontvangen. Op basis van de problematiek in het gebied wordt een bedrag per gebied bepaald. Binnen dit bedrag kan het gebied een voorstel indienen. Bij het bepalen van het bedrag (via een verdeelsleutel) wordt onder meer gekeken naar de mate van energiearmoede en de hoogte van de opgave slechte energetische woningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kosten van het verduurzamen van een koopwoning, particuliere huur, corporatie en VvE’s. Dit heeft te

[40] Gemeente Amsterdam heeft 2 NPLV gebieden waardoor er 19 NPLV gemeenten zijn.
[41] De Allianties zijn lokale samenwerkingsverbanden tussen de Rijksoverheid (6 ministeries), 19 gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, scholen, ondernemers en bewoners. In ieder gebied is een Alliantie actief.
[42] Gemeenten hebben via de SPUK (Specifieke Uitkering) in 2022, 2023 en 2026 middelen voor de lokale aanpak van energiearmoede ontvangen, waarmee gemeenten huishoudens met een laag inkomen en hoge energiekosten kunnen ondersteunen om energie te besparen. Daarnaast zijn er in 2025 via een Decentrale Uitkering middelen verstrekt aan gemeenten voor hetzelfde doel.

maken met dat de kosten per type woning verschillen, maar ook met het aandeel van de investering die het Rijk investeert en wat van de eigenaar/verhuurder/huurder wordt verwacht).

2: Op gelijk niveau voortzetten van het NPLV

2.1 SPUK KW: Ook voor het voortzetten van de lokale uitvoering keert het Rijk via de bestaande SPUK KW middelen uit aan de 19 NPLV-gemeenten (20 gebieden) voor continuering van de lokale programmaorganisatie. Zodoende worden kaders gesteld aan de besteding, de te dekken inzet en de omgang met onderbesteding en terugvordering. Ook wordt de reeds bekende structuur tussen gemeenten en lokale Allianties doorgezet.

2.2 Om de (fysieke) leefbaarheid in de gebieden verder te verbeteren wordt een tweetal beleidsinstrumenten ingezet:

- Realisatiestimulans: In 2025 zijn met NPLV-gebieden afspraken gemaakt over verbetering van Openbare Ruimte en realisatie van Voorzieningen (hierna: ORV-middelen).[43] Uitkering van de middelen behorende bij deze afspraak vindt plaats via een opslag in de Realisatiestimulans.[44] Voor een deel van deze afspraken was nog geen dekking beschikbaar. Met een eenmalige ophoging van deze opslag in de Realisatiestimulans in 2030 wordt ook dit deel van de afspraken gedekt, en vindt voortzetting van de aanpak plaats.
- SPUK KW: Tot 2028 worden met de SPUK KW initiatieven ter verbetering van de leefbaarheid en veiligheid ondersteund. Met het budget voor (fysieke) leefbaarheid wordt de domeinoverstijgende inzet (waar fysiek, sociaal en veilig bij elkaar komen), gecontinueerd. De bestaande SPUK KW (zoals hierboven beschreven) is het passende beleidsinstrument om deze inzet te borgen.

Financiële gevolgen voor het Rijk

Bedragen x € mln.	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
1: Energiearmoede/ verduurzamen	**109**	**109**	**109**	**109**	**109**	**109**	**109**	**763**
1.1 Isolatiemaatregelen	90	90	90	90	90	90	90	630
1.2 Energiehuizen	5	5	5	5	5	5	5	35
1.3 Toezicht en handhaving	10	10	10	10	10	10	10	70
Uitvoeringskosten	4	4	4	4	4	4	4	28
2: Op gelijk niveau voortzetten NPLV	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**182**
2.1 Landelijke aanpak VRO (programma)	6	6	6	6	6	6	6	42
2.1 Voortzetten 20 lokale programma-bureaus	10	10	10	10	10	10	10	70
2.2 Openbare ruimte en voorzieningen (ORV)	5	5	5	5	5	5	5	35
2.2 Budget voor (fysieke) leefbaarheid	5	5	5	5	5	5	5	35
Totaal	**135**	**135**	**135**	**135**	**135**	**135**	**135**	**945**

[43] Bron: Nieuwsbericht Uitwerking Woontop NPLV (2025) Uitwerking Woontop: 50.000 woningen plus voorzieningen om leefbaarheid aan te pakken in NPLV-gebieden | Rijksoverheid.nl
[44] Zie hoofdstuk 3. Opslagen van de tijdelijke regeling Realisatiestimulans.

1: Energiearmoede/verduurzamen
Voor dit doel is in totaal circa € 763 mln. beschikbaar gesteld. De bovenstaande kasreeks geeft een verdeling weer over de jaren waarin middelen beschikbaar zijn.

2: Op gelijk niveau voortzetten NPLV
Voor dit doel is in totaal circa € 182 mln. beschikbaar gesteld. De bovenstaande kasreeks komt tot stand op basis van:
- het doortrekken van de landelijke aanpak (programmamiddelen en capaciteit) op Rijksniveau van € 6 mln. per jaar. Dit is een voortzetting van het huidige budget.
- Het doortrekken van de € 0,5 mln. per gebied per jaar voor de 20 lokale programmaorganisaties.
- in 2030 worden eenmalig middelen beschikbaar gesteld om de afspraken te financieren voor het verbeteren van openbare ruimte en voorzieningen (onderdeel van de Woontopafspraken uit 2025).
- een jaarlijks budget voor (fysieke) leefbaarheid voor doorbraken op knelpunten waar sprake is van domeinoverstijgende uitdagingen (fysiek, sociaal, veilig). Nadere invulling over de specifieke inzet volgt in 2027 en 2028.

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

1: Energiearmoede/verduurzamen
De Rijksbijdrage moet werken als een hefboom voor investeringen van andere betrokken partijen. In het geval van de aanpak energiearmoede gaat het hierbij allereerst om woningcorporaties en particuliere verhuurders. Eigenaar bewoners kunnen bijvoorbeeld ook aanvragen doen bij het Warmtefonds en banken. Ook heeft de aanpak als doel om andere partijen aan boord te krijgen, niet alleen voor fysieke investeringen, maar ook voor andere leefbaarheidsgerelateerde maatregelen (bijv. op het gebied van zorg).

Ten aanzien van het toezicht en handhavingsbudget ligt prioritering van inzet in deze gebieden door gemeenten in de rede. Door middel van toezicht en handhaving worden particuliere verhuurders gestimuleerd om hun woningvoorraad zo snel mogelijk te verduurzamen. Met de corporaties zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt; de voortgang van de verduurzaming wordt gemonitord. Voor wat betreft de financiële inzet van gemeenten op deze opgave; de maatwerkaanpak voor het NPLV-gebied is een plus boven op de gemeentelijke inzet. Gemeenten investeren hier dus ook in.

De investeringen van deze partijen zorgen ervoor dat het bezit er in kwaliteit structureel op vooruit gaat en de variabele kosten van de energierekening dalen. Ook zijn er maatschappelijke baten ten aanzien van gezondheidszorg.

2: Op gelijk niveau voortzetten van het NPLV
De Rijksbijdragen voor ondersteuning van de lokale programmabureau ’s en het versterken van de fysieke leefomgeving dienen als hefboom voor cofinanciering van andere betrokken stakeholders. Zowel door andere departementen als Alliantiepartners in de gebieden (o.a. gemeenten, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen). Deze cofinanciering kan ook ingevuld worden door een in-kind bijdrage.

Nagestreefde doeltreffendheid

1: Energiearmoede/verduurzamen

Deze aanpak bouwt voort op eerdere ervaringen en bewezen effectieve methoden in de gebieden van het NPLV. In de gebieden is vaak extra aandacht voor bewoners nodig, doordat zij afhankelijk zijn van een corporatie of particuliere verhuurder, zelf niet beschikken over voldoende 'doenvermogen' om te verduurzamen (kennis, tijd en financiën) en/of weinig vertrouwen in de overheid hebben.
Dat het inzetten van de SPUK KW doeltreffend is, wordt onderschreven in de eerste evaluatie van deze SPUK[45]. In vrijwel alle domeinen is het bereik van doelgroepen merkbaar vergroot, met name onder groepen die eerder moeilijk in beeld kwamen. Ook worden bredere knelpunten zoals verkokering, complexiteit van systemen en samenwerking tussen organisaties en informele netwerken geadresseerd. Het NPLV biedt – mede door de SPUK KW – een werkwijze die knelpunten in het systeem daadwerkelijk kan doorbreken. De SPUK KW helpt lokale partners beter samen te werken en biedt een financieel fundament om de opgave in de gebieden aan te pakken.
Bij de inrichting van de extra artikelen in de SPUK KW voor deze opgave wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de doeltreffende elementen (o.a. goede lessen) van eerdere regelingen (Volkshuisvestingsfonds en SPUK Energiearmoede) en toekomstige regelingen (SPUK Energiehuis). Daarbij gaat het bijvoorbeeld over de gerichtheid, de verantwoording/monitoring en het integraal kunnen aanpakken van de opgave (denk aan herstructurering/verduurzaming en koppeling sociaal/fysiek).

Doelstelling 2: Op gelijk niveau voortzetten van het NPLV
Vanuit de SPUK KW zijn door de lokale programmabureaus in alle NPLV-gebieden sinds 2022 verschillende maatregelen ingezet. De middelen, waar de Allianties op sturen, leiden tot meer gevoel van urgentie, gedeeld eigenaarschap, steviger en samenhangender aanpak en afspraken tussen uitvoerende partijen, verbeterd zicht op voortgang en wat wel en niet werkt en sneller bijsturen.[46] De voortzetting van deze middelen, een vervolg op de voorgaande tranches, zorgt voor continuïteit, consistentie, efficiënt benutten van opgebouwde samenwerkingen en kennis en de mogelijkheden om aanpakken te verbeteren en effectiviteit te vergroten. Hiermee worden de maatregelen ook doeltreffender.

De ophoging van de Realisatiestimulans is gebaseerd op concrete projecten ter verbetering van openbare ruimte en realisatie van voorzieningen in de NPLV gebieden. Deze dragen direct bij aan de leefbaarheid en veiligheid in de gebieden.

Nagestreefde doelmatigheid

1: Energiearmoede/verduurzamen
- Met de bestaande SPUK KW stelt het rijk kaders voor de besteding en de omgang met onderbesteding en terugvordering. De SPUK KW is ingericht om oplossingen voor samenhangende problemen ook meer integraal en ministerie overstijgend te financieren. Met deze inzet zijn de administratieve lasten in de gebieden omlaag gebracht en is er voor gemeenten en Alliantiepartners in de gebieden meer ruimte in de uitvoering voor een samenhangende aanpak. Wel geeft een SPUK de ruimte om landelijke doelstelling te formuleren en gebiedsgericht uit te keren via deelnemende gemeenten. Door ook voor de uitkering van middelen voor energiearmoede gebruik te maken van deze bestaande structuur (SPUK KW),

[45] Dit staat beschreven in de TK-brief van 2 juli 2026 waar de resultaten van de monitor en evaluatie van de SPUK KW van kennisinstituut Movisie en het Verwey-Jonker Instituut worden toegelicht.
[46] Bron: Monitor SPUK Kansrijke Wijk (2026) publicatie: 2 juli 2026.

wordt de ingezette lijn doorgezet en wordt continuïteit geboden. Ook blijft de administratieve last voor gemeenten laag.
- De Allianties doen een voorstel voor een maatwerkaanpak voor het NPLV-gebied dat een 'plus' is op het (gemeentelijke) beleid. Zoals hierboven geschetst wordt binnen een half jaar door elk gebied een maatwerkaanpak geformuleerd, waarbij ook kwantitatieve doelstellingen worden geformuleerd. In de tussentijd staat de aanpak van de opgave niet stil; de gemeentelijke energiearmoedeaanpak is overal al ingezet.
- Gebleken is dat de Allianties de kennis en ervaring hebben om de juiste doelgroep te bereiken door het lokale netwerk te benutten. Daarbij zijn Allianties ook goed in staat om de fysieke en sociale opgave in samenhang te zien; de evaluatie van de SPUK KW heeft dit ook aangetoond. Daarbij benutten ze ook de kennis die de afgelopen jaren al is opgedaan door de gemeenten. Aangezien gemeenten ook in de Allianties deelnemen en zij verantwoordelijk blijven voor de gehele verduurzamingsaanpak in de gemeenten, ontstaat hier een optimale balans qua verantwoordelijkheden.
- Dat maakt dat de op te stellen maatwerkaanpak zeer gericht is en de mensen in de diepste problematiek kan bereiken. In de plannen wordt ook gevraagd om kwantitatieve doelstellingen. Deze kunnen op het gebied van huishoudens, labels en/of LEK liggen. De verdeelsleutel voor de middelen en bijbehorende zinvolle indicatoren zijn hiervoor deels nog in ontwikkeling (zie eerder in dit document). Deze plannen leiden tot cijfermatige opgaven. De aantallen kunnen verschillen per plan; dit hangt af van de type opgave (koop/particuliere huur/corporatie/VvE's) en de diepte van de problematiek.

2: Op gelijk niveau voortzetten van het NPLV

2.1 De doelmatigheid van de NPLV-aanpak zit niet primair in het beperken van uitvoeringskosten, maar in het reduceren van versnipperings- en afwentelingskosten. Door domeinoverstijgende samenwerking, langjarige afspraken, voorspelbare investeringen, continue monitoring en nauwe verbinding met de uitvoeringspraktijk worden publieke middelen effectiever geprioriteerd en geordend, kostbare fouten eerder gecorrigeerd en neemt het rendement van bestaande investeringen toe. Het gaat niet zo zeer over minder geld, maar over meer effect. Het voortzetten van deze aanpak over de jaren 2029-2035 versterkt daarmee dit effect. Daarmee verbeteren we de leefbaarheid en veiligheid in de 20 kwetsbare gebieden.

2.2 Door gebruik te maken van de reeds bestaande Realisatiestimulans en SPUK KW wordt aangesloten bij bestaande structuren. Zodoende hoeven er geen nieuwe instrumenten ingericht te worden en is er duidelijkheid bij partners in de 20 gebieden.
Voor de besteding van de middelen voor Openbare Ruimte en Voorzieningen zijn al concrete afspraken gemaakt in juni 2025.[47] Naast een positief effect op de leefbaarheid maakt de inzet van deze middelen versnelde woningbouw in de NPLV-gebieden mogelijk.
Met het budget voor (fysieke) leefbaarheid wordt ingezet op het realiseren van initiatieven op het snijvlak van fysiek, sociaal en veiligheid. Deze initiatieven dienen een aanjager te zijn voor verdere domeinoverstijgende inzet in de

[47] In individuele afspraken tussen Allianties van het NPLV en het Rijk zijn de middelen voor openbare ruimte en voorzieningen gekoppeld aan concrete projecten in de NPLV gebieden.

toekomst. Daarbij kan gedacht worden aan programma's naar het voorbeeld van SamenSlim.

Evaluatieparagraaf

Doelstelling 1: Energiearmoede/verduurzamen

1) Conform de Regeling periodiek evaluatieonderzoek rapporteert de minister eens in de vier tot zeven jaar over de opgedane inzichten in de doelmatigheid en doeltreffendheid van de maatregelen en over de mogelijkheden om deze te vergroten.
2) Voor het onderdeel energiearmoede wordt onder meer aangesloten bij het Nationaal Observatorium Energiearmoede. Het NEO zorgt voor betrouwbare data, analyses en inzichten die nationale en lokale besluitvorming en uitvoering steunen. Het observatierapport bundelt halfjaarlijks de belangrijkste praktijkervaringen en ontwikkelingen op het gebied van energiearmoede.

Doelstelling 2: Op gelijk niveau voortzetten van het NPLV

1) Conform de Regeling periodiek evaluatieonderzoek rapporteert de minister eens in de vier tot zeven jaar over de opgedane inzichten in de doelmatigheid en doeltreffendheid van de maatregelen en over de mogelijkheden om deze te vergroten.
2) De evaluatie van de € 35 mln. die met de Realisatiestimulans wordt uitgekeerd loopt mee in de reguliere evaluatie van de Realisatiestimulans. Daarnaast monitort het NPLV doorlopend de voortgang en wordt de Kamer hier jaarlijks in het najaar over geinformeerd.
3) In het voorjaar 2027 wordt een brede evaluatie op de NPLV-aanpak gestart. Er wordt een visitatiecommissie samengesteld met de opdracht om de werking, resultaten en effectieve aanpakken in beeld te brengen en aanbevelingen te doen voor landelijke en lokale verbeteringen. Hierover wordt de Kamer in 2028 geïnformeerd. Juist omdat er ingezet wordt op het gelijk niveau doorzetten van het NPLV, helpen de uitkomsten van deze evaluatie bij het aanscherpen van de inzet van de middelen vanaf 2029.

12. Subsidieregeling Verduurzaming voor Vereniging van Eigenaars (SVVE)

Doel(en)

De verduurzaming van woningen in Verenigingen van Eigenaars (VvE's) loopt achter t.o.v. andere doelgroepen. Appartementseigenaars moeten gezamenlijk besluiten over verduurzaming van het gebouw. Individuele wensen en behoeften van een appartementseigenaar kunnen in de weg staan van het gezamenlijk belang van verduurzaming. Ook de vele verschillende soorten VvE-gebouwen wat betreft bouwjaar en bouwtypen bemoeilijken de verduurzaming. Hierdoor is er geen uniform pakket van verduurzamingsmaatregelen voor alle VvE-gebouwen. Daarnaast zijn VvE's niet allemaal professioneel georganiseerd. Hiervoor is inzicht nodig in de

bouwkundige, energetische, juridische en financiële mogelijkheden.

Met de VvE versnellingsagenda Verduurzaming zijn de afgelopen jaren maatregelen genomen om deze groep te ondersteunen bij de verduurzaming. Financiële ondersteuning via de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE) van zowel begeleiding, advies als verduurzamingsmaatregelen, is daar een belangrijk onderdeel van. Dit is terug te zien in het gebruik van de SVVE. VvE's weten de regeling steeds beter te vinden en de aanvragen nemen toe.

Met het extra budget van € 25 mln. wat in 2027 beschikbaar wordt gesteld voor de SVVE, wordt beoogd de verduurzaming van appartementencomplexen die zijn georganiseerd in Verenigingen van Eigenaars (VvE's) te versnellen. Naar verwachting kan de SVVE subsidie daarmee aan ongeveer 380 VvE's worden verstrekt. De SVVE draagt bij aan:

- verbetering van de uitvoerbaarheid van verduurzamingsmaatregelen bij VvE's, waar besluitvorming en financiering relatief complex is;
- vermindering van het energieverbruik en daarmee CO_2-uitstoot in de gebouwde omgeving;
- verlaging van energielasten voor appartementseigenaren en bewoners en daarmee ondersteuning van huishoudens bij het beperken van de gevolgen van hoge energieprijzen;

Het algemene doel van de SVVE is het verminderen van de CO_2-uitstoot. Daarmee draagt deze regeling bij aan de doelstelling van dit kabinet om in 2030 55% minder uitstoot van broeikasgassen te hebben ten opzichte van 1990. Volgens het CBS bedroeg de uitstoot in 2025 146 megaton CO_2, dit is 36% minder dan in 1990[48]. Het doel voor de lange termijn is om in 2050 helemaal klimaatneutraal te zijn.

Beleidsinstrument(en)

Het budget wordt toegevoegd aan de bestaande subsidieregeling verduurzaming voor VvE's, de SVVE. De extra middelen worden ingezet voor verduurzamingsmaatregelen, zoals isolatie, HR++ glas en energiezuinige installaties. Daarnaast kan de subsidie ingezet worden voor het subsidiëren van verduurzamingsonderzoek en advies. Dit zijn onderzoeken die VvE's kunnen laten uitvoeren door externe partijen voordat zij overgaan tot de verduurzaming, zoals energieadvies, gevelonderzoek en installatieadvies[49]. De subsidieregeling wordt uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Financiële gevolgen voor het Rijk

De intensivering leidt tot een verhoging van de uitgaven op het betreffende begrotingsartikel voor verduurzaming van de gebouwde omgeving met € 25 mln. in 2027. Eventuele extra uitvoeringskosten worden gedekt binnen het uitvoeringsbudget van de regeling.

Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren

De maatregel leidt tot:

- hogere subsidieontvangsten voor VvE's en daarmee lagere investeringskosten voor appartementseigenaren;
- lagere energiekosten voor VvE's gedurende de levensduur van de getroffen

[48] Hoe groot is onze broeikasgasuitstoot? | CBS
[49] SVVE: subsidie voor verduurzamingsonderzoek en -advies | RVO.nl

maatregelen;
- extra investeringen in de bouw- en installatiesector;
- Extra uitvoeringslasten voor RVO omdat er meer subsidieaanvragen kunnen worden behandeld.

De totale verduurzamingsinvesteringen die met de subsidie worden gerealiseerd liggen hoger dan de subsidie-uitgaven, doordat VvE's een aanzienlijk deel van de investeringen zelf financieren.

Nagestreefde doeltreffendheid

De SVVE is onderdeel van het Nationaal Isolatie Programma[50] en draagt bij aan het overkoepelende doel van het isoleren van 2,5 miljoen woningen t/m 2030.

De regeling richt zich op een doelgroep waarvoor verduurzaming relatief langzaam verloopt vanwege collectieve besluitvorming, financieringsvraagstukken en organisatorische complexiteit. Subsidie verlaagt de investeringsdrempel voor VvE's en vergroot daarmee de kans dat verduurzamingsprojecten doorgang vinden. De verwachting is dat de aanvullende middelen leiden tot:
- extra verduurzamingsprojecten bij VvE's;
- aanvullende energiebesparing in de gebouwde omgeving;
- structurele verlaging van energiekosten voor bewoners;
- extra CO_2-reductie.

De SVVE is zeer vergelijkbaar met de ISDE (Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing), die gericht is op de verduurzaming van woningen van o.a. particuliere woningeigenaren. Uit de evaluatie[51] van de ISDE in 2025 bleek dit een doeltreffende regeling te zijn.

Een alternatief of aanvullend instrument om hetzelfde doel te bereiken is om aan VvE's verplichtingen op te leggen met betrekking tot verduurzaming (normering). Hiervoor is op dit moment echter (politiek) geen draagvlak. Naast de SVVE, zijn er momenteel ook beleidsinstrumenten voor VvE's die leningen aanbieden voor de verduurzaming van het VvE-gebouw[52] of actief communiceren over de mogelijkheden tot verduurzaming[53].

Nagestreefde doelmatigheid

Het inzetten van aanvullende middelen via een bestaande subsidieregeling is doelmatig omdat:
- gebruik wordt gemaakt van een bestaande uitvoeringsorganisatie, waardoor de uitvoeringskosten beperkt blijven ten opzichte van een nieuwe subsidieregeling;
- geen nieuwe regeling hoeft te worden ontwikkeld en de middelen dus direct kunnen worden ingezet voor investeringen die leiden tot structurele energiebesparing;
- de doelgroep reeds bekend is met de regeling en er dus geen extra communicatiebudget nodig is.

[50] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/verduurzamen-en-verbeteren/nationaal-isolatieprogramma
[51] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/2025/06/19/evaluatie-isde-2019-2023-ce-delft
[52] VvE Energiebespaarlening - Nationaal Warmtefonds - Warmtefonds
[53] Samen VvE's verduurzamen

f. Evaluatieparagraaf
De voortgang van de maatregel wordt gemonitord via de reguliere monitoring van de subsidieregeling door RVO. Daarbij wordt in ieder geval gerapporteerd over: - aantal ingediende en toegekende aanvragen; - aantal betrokken woningen; - type getroffen verduurzamingsmaatregelen; - gerealiseerde investeringen. De effecten van de intensivering worden betrokken bij de eerstvolgende beleidsevaluatie van de subsidieregeling, die gepland staat in 2028. De evaluatie van de SVVE staat op de Strategische Evaluatie Agenda van VRO onder het thema Energietransitie en de gebouwde omgeving. In die evaluatie zal ook de gerealiseerde energiebesparing / CO_2-reductie worden berekend. Daarnaast zal de doeltreffendheid en doelmatigheid van de regeling worden onderzocht.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan