



De nadruk op betaalbaar bouwen remt volgens cbre de woningbouw af en is onnodig. © ANP/HH

## 'Veel minder sociale huurwoningen nodig: politiek zit woningbouw dwars met strenge betaalbaarheidseisen'

AMSTERDAM - Bij woningbouw geldt tegenwoordig dat twee derde 'betaalbaar' moet zijn, en tenminste 30 procent sociaal. Daardoor gaan onnodig veel bouwprojecten niet meer door, constateren vastgoedadviseurs. Volgens hen zijn in de toekomst sowieso minder sociale woningen nodig. „Als je normen verruimt, wordt veel meer gebouwd.”



**Pieter van Erven Dorens**

Verslaggever Woningmarkt, vastgoed en personal finance

[Luisteren](#)

[Delen](#)

19:26 uur | 24 oktober 2025

Nu wonen nog ongeveer 34 procent van de huishoudens in een sociale huurwoning. Politieke partijen ter linkerkant willen stevig bijbouwen om dat percentage op peil te houden. Dat is onverstandig, meent hoofd onderzoek Frank Verwoerd van vastgoedadviseur CBRE.

Verwoerd: „Wat onderbelicht blijft, is dat 65-plussers oververtegenwoordigd zijn in de sociale huur. De jongere generaties zitten vaker in koop of vrije huur. Sociale huur blijft zeker nodig, maar wij denken dat het aandeel naar 25 procent kan. De Nederlandse bevolking is de afgelopen decennia welvarender geworden en hoeft daarmee minder afhankelijk te zijn van gesubsidieerde woningbouw.”

Volgens Verwoerd kan de politiek beter onderzoeken hoe de bestaande woningvoorraad beter verdeeld kan worden qua inkomens. “Het blijkt dat 19 procent van de bewoners van sociale huurwoningen inmiddels boven de inkomensgrens zit. Dat betekent dat ongeveer 338.000 betaalbare sociale huurwoningen nu bewoond zijn door mensen die theoretisch in staat zijn een hypotheek te dragen of over te gaan op het vrije huursegment.”

Corporaties hebben ongeveer 2,1 miljoen sociale huurwoningen, particulieren ongeveer een half miljoen. Overigens blijkt uit onderzoek van onder meer corporaties Stadgenoot en Havensteder dat naast de scheefwoners ook nog 10 procent of meer huurders illegaal onderverhuren of andere woonfraude plegen.

### **Stagnerend**

CBRE kwam vrijdag met een rapport over de stagnerende woningbouw. In plaats van de gedroomde 100.000 nieuwe woningen per jaar, zakt de productie verder weg richting 60.000. „Door gestegen grond- en bouwkosten is het financieel steeds moeilijker om projecten binnen de normen rendabel te realiseren. Vooral het sociale - en middenhuursegment is in veel steden niet kostendekkend”.

Dan schiet de 'winst' uit de overige woningen vaak te kort om de verliezen op de betaalbare woningen te compenseren. Als betaalbare nieuwbouw geldt sociale huur (tot 900 euro) en middenhuur (maximaal circa 1300 euro bij nieuwbouw) en middeldure koop (405.000 euro).

„Het gevolg is paradoxaal”, constateert CBRE. “De betaalbaarheidsnormen leiden tot minder betaalbare huurwoningen. Dit roept de vraag op of ze hun oorspronkelijke doel nog wel dienen.

**Provincies: bouw van half miljoen woningen dreigt stil te vallen**



Volgens CBRE kan 61 procent van de stilgelegde woningbouwprojecten direct doorgang vinden als de betaalbaarheidsnormen worden losgelaten. „Voor de gemeente Amsterdam betekent dat een verhoging van de woningproductie met 41%”, zegt Verwoerd.

## Recht op huurwoning

Volgens berekeningen van CBRE op basis van CBS-data over inkomens, hebben circa 3,7 miljoen huishoudens momenteel in theorie recht op een sociale huurwoning. Van hen wonen nu 1,2 miljoen in een koopwoning. „Wat betekent dat nu ongeveer 2,5 miljoen huishoudens afhankelijk zijn van sociale huur. Dat is nu nog 30% van alle huishoudens in Nederland, maar loopt de komende jaren terug”.



Verwoerd hoopt voor woningzoekend Nederland dat de politiek water bij de wijn gaat doen. „Als je bouwers en beleggers de ruimte geeft, dan gaat er meer gebouwd worden en is het niet nodig daar constant 30 procent sociale huur aan te koppelen.” Volgens CBRE zijn de 100.000 woningen per jaar dan wel haalbaar.

Financieel

Woningbouw

Huurwoningen