

# Woningmarkttrilogie deel III: Hoe bouwen we 100.000 nieuwe woningen per jaar?

Publicatie

Nederland

CBRE



## Van reguleren naar over de breedte stimuleren

De woningmarkt staat al bijna een decennium onder druk – en niet om de minste reden. Het woningtekort is opgelopen tot 396.000 woningen (ABF research), met grote maatschappelijke en economische gevolgen. Het is dan ook begrijpelijk dat politieke partijen, zeker in verkiezingstijd, fors inzetten op nieuwe woningbouw om dit tekort terug te dringen. Elke partij met haar eigen koers en idealen. Maar focussen de partijen op de juiste knelpunten? Of blijven de plannen hangen in symptoombestrijding en populistische (schijn)oplossingen?

## Plancapaciteit, betaalbaarheid & aanpassingen in het woningmarktsysteem

De plannen van de politieke partijen bevatten veel verbeterpunten die te verdelen zijn naar drie onderwerpen: plancapaciteit, betaalbaarheid en het woningmarktsysteem. In deze derde paper gaan we in op de plannen voor het woningmarktsysteem.



## Ruimte voor de markt of terug naar volkshuisvesting

Uit de programma's blijkt dat politieke partijen drie richtingen in gedachten hebben: de woningmarkt behouden, deze verruimen of kiezen voor volkshuisvesting met een grotere rol voor woningcorporaties – of een vergelijkbare organisatie.

De PVV, SP en GroenLinks-PVDA pleiten in hun verkiezingsprogramma voor een sterkere rol van woningcorporaties. Ze willen dat woningcorporaties een aanzienlijk deel van de nieuwbouw in het huursegment realiseren. Om dit mogelijk te maken, stellen ze fiscale maatregelen voor. Een voorbeeld hiervan is het afschaffen van de vennootschapsbelasting. Dit moet zorgen voor meer financiële ruimte om zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen te bouwen.

Daarnaast willen de partijen een soepele Europese regelgeving, zodat er financiering is voor geborgde middenhuurwoningen. Tegelijkertijd stellen zij meer (huur)regulering voor, wat het investeringsklimaat voor institutionele en particuliere beleggers verslechtert. Hierdoor dreigt de focus van huurwoningbouw vrijwel volledig bij woningcorporaties te komen liggen.

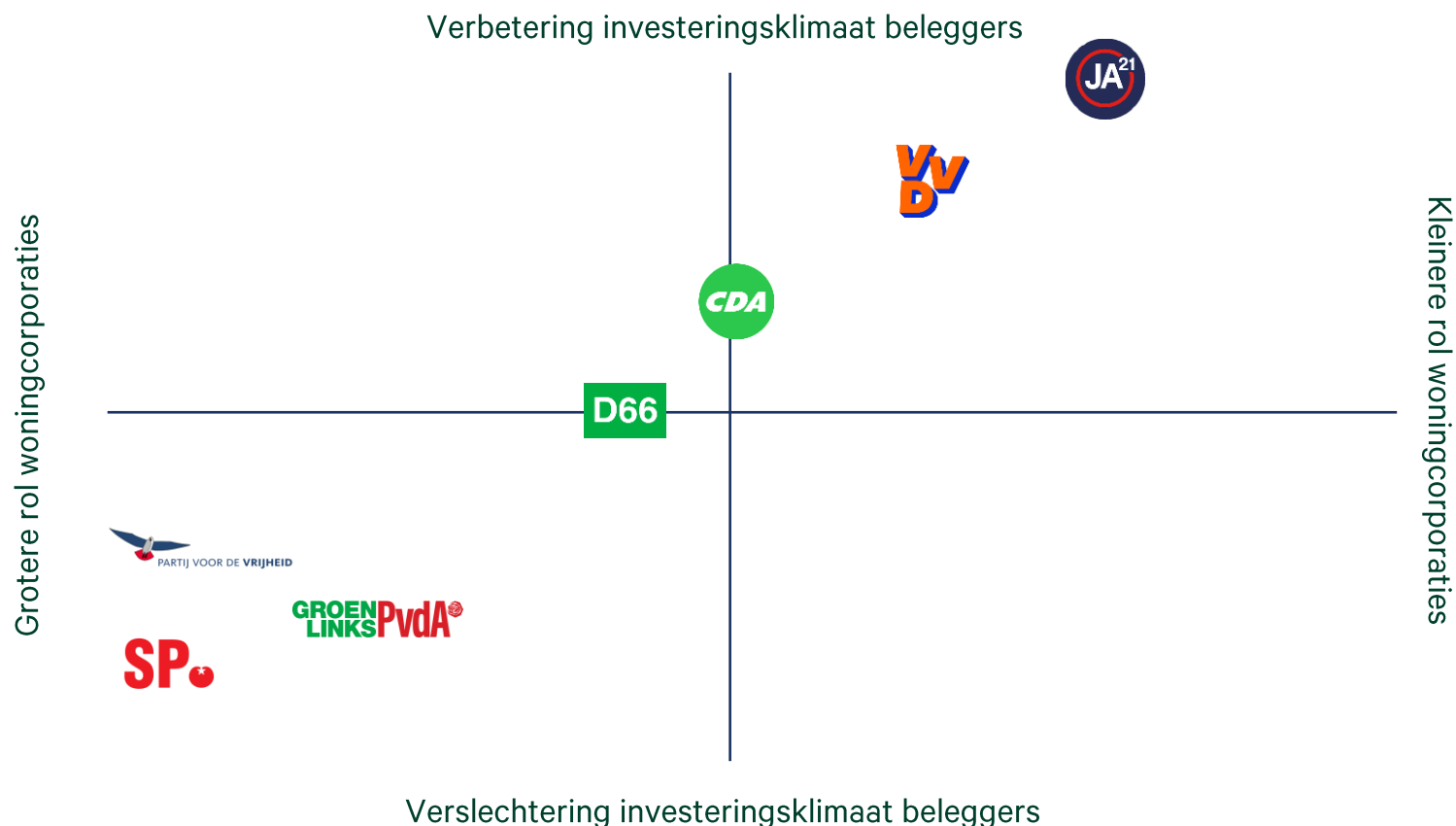
Aan de andere kant kiezen partijen als de VVD, JA21 en (in mindere mate) het CDA voor maatregelen die het investeringsklimaat voor beleggers moeten verbeteren. Zij stellen onder andere voor om:

- de WOZ-waarde zwaarder mee te laten wegen in het woningwaarderingstelsel;
- de berekening van fictief rendement in box 3 te schrappen;
- de Wet Betaalbare Huur terugdraaien;
- en tijdelijke contracten opnieuw mogelijk maken.

Met deze voorstellen willen zij het aantrekkelijker maken voor institutionele en particuliere beleggers om te investeren in huurwoningen. JA21 gaat nog een stap verder en pleit voor herinvoering van de verhuurdersheffing. Deze maatregel beperkt de financiële slagkracht van woningcorporaties en verkleint hun rol in de woningbouw.

FIGUUR 1

### Matrix rol van woningcorporaties en beleggers bij de grootste politieke partijen



Bron: partijprogramma's, bewerkt door CBRE Research

## Regulering versus stimulering: waar ligt de oplossing?

Vrijwel alle partijen kiezen voor regulerings- of stimuleringsmaatregelen gericht op woningcorporaties of beleggers. De centrale vraag luidt: wat levert de meeste maatschappelijke waarde op? Hoe ontstaat voldoende bouwcapaciteit om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren?

Niet de regels, maar het kapitaal bepaalt uiteindelijk het tempo. Zonder voldoende investeringskracht – publiek of privaat – blijft de ambitie een papieren werkelijkheid. De discussie draait dus niet alleen om wie mag bouwen, maar vooral om wie het kan betalen.



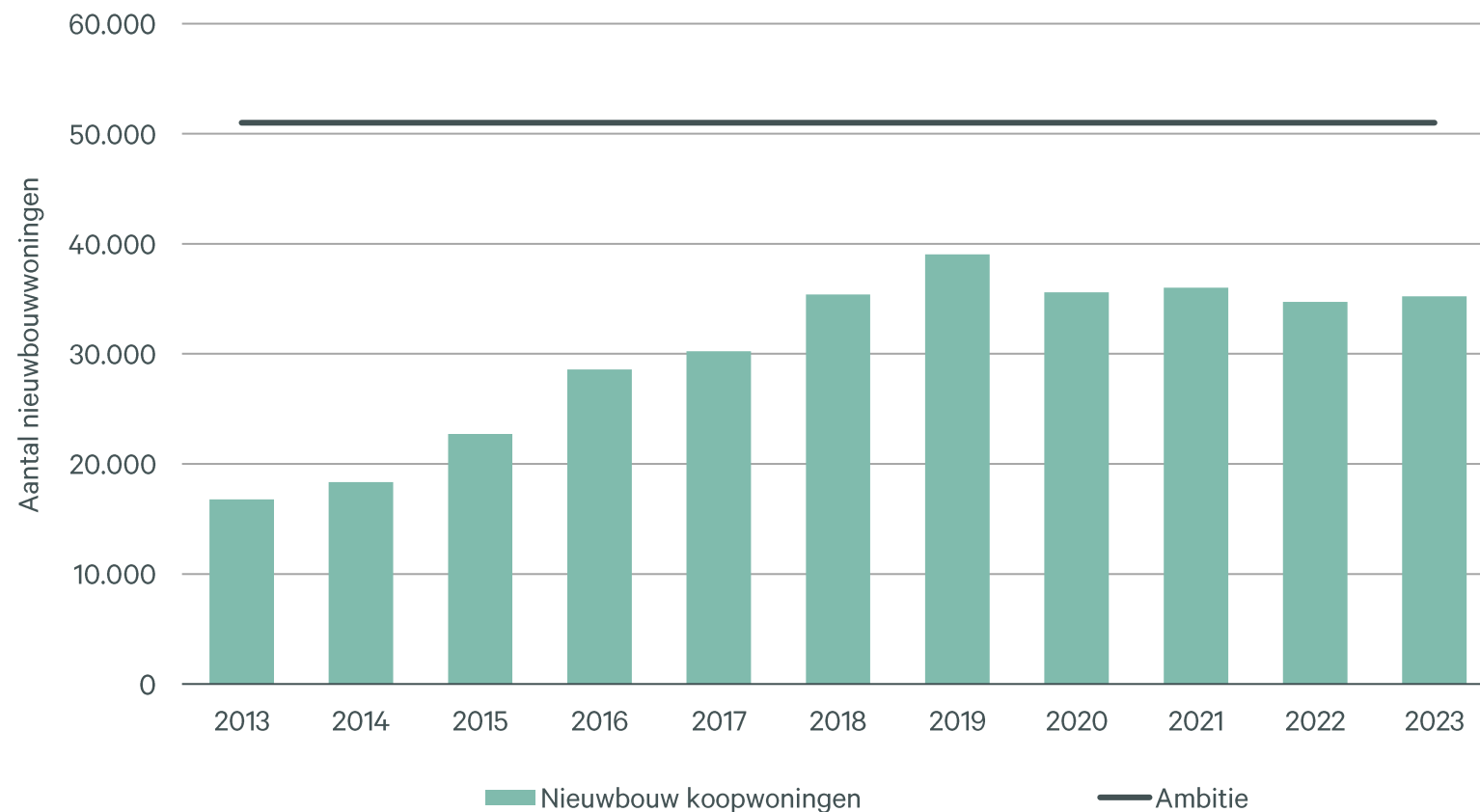
## Voldoende kapitaal vereist inbreng van particuliere kopers, woningcorporaties, particuliere en institutionele beleggers

Uit onderzoek van ABF Research blijkt dat de afgelopen tien jaar 51% van de nieuwbouwwoningen koopwoningen waren. Dit laat zien dat particuliere huishoudens een cruciale rol spelen in de financiering van nieuwbouw, veelal door middel van een hypotheek. Om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren, is (op basis van dit percentage) de bouw van ongeveer 51.000 nieuwboukoopwoningen per jaar vereist.

Deze verdeling van 51% koopwoningen staat echter in contrast met de huidige focus op sociale huurwoningen. Hier staat namelijk de twee derde betaalbaarheidsnorm centraal. In de artikelen over plancapaciteit en betaalbaarheid blijkt dat er zowel ruimte als noodzaak is om meer koopwoningen te realiseren om de ontwikkelprogramma's financieel haalbaarder te maken.

FIGUUR 2

### Aantal nieuwbouw koopwoningen (2013-2023) en ambitie



Bron: ABF Research, CBRE Research

### Lagere nieuwbouwproductie door woningcorporaties ondanks financiële ruimte

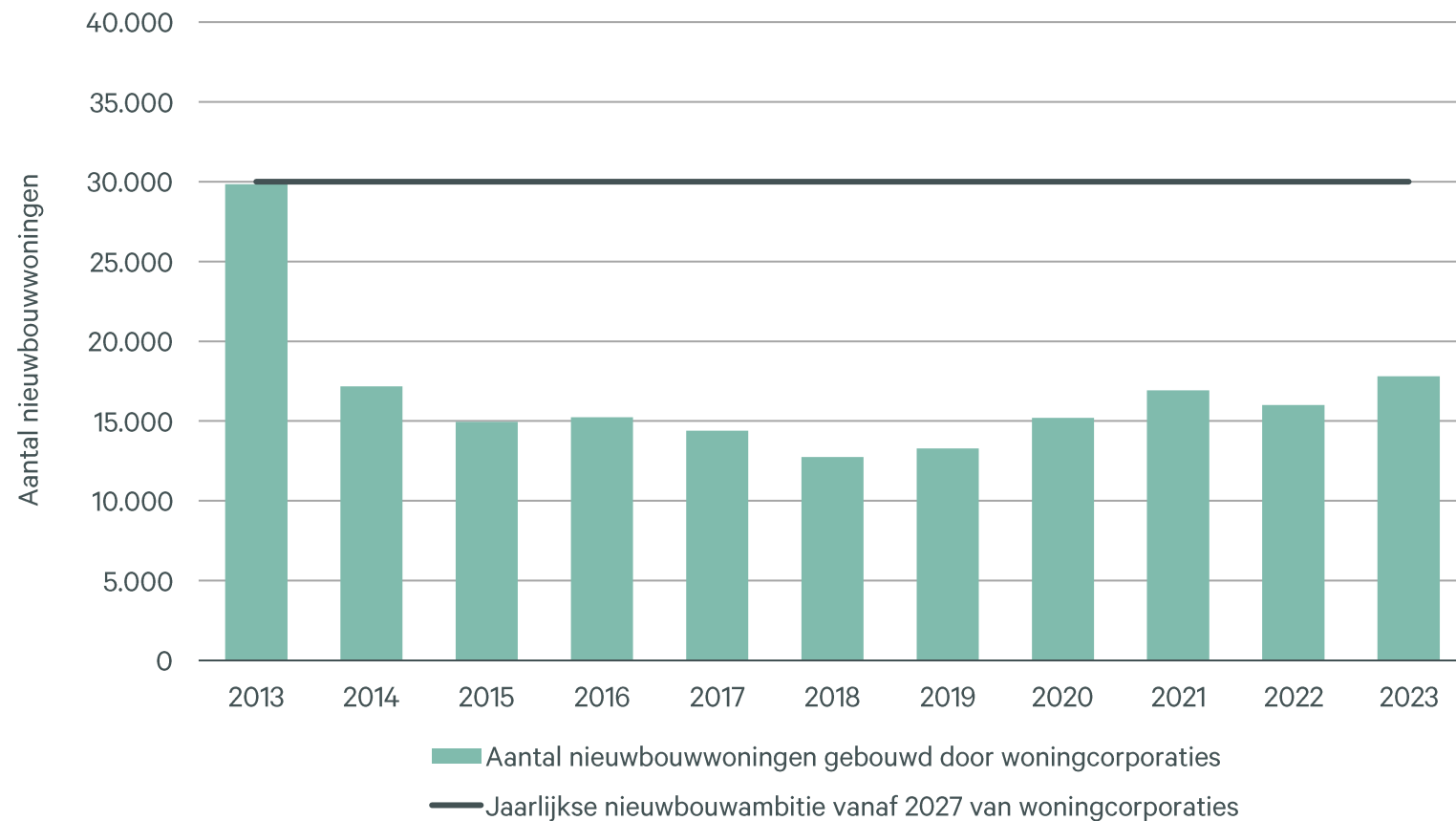
Ook woningcorporaties hebben een belangrijke bijdrage in het realiseren van nieuwbouwwoningen. In de jaren van financiële crisis bleken de woningcorporaties een belangrijk vangnet in de nieuwbouw toen veel particulieren geen nieuwbouwkopwoning wilden (of konden) kopen.

De productie van de corporaties is de afgelopen tien jaar aanzienlijk lager uitgevallen dan voorheen en dan de huidige ambities. Dit hangt samen met de invoering van de verhuurdersheffing in 2013, de sterkere focus op verduurzaming van de bestaande woningen en het betaalbaar houden van het corporatiebezit.

Uit eigen opgave van de woningcorporaties blijkt dat de financiële slagkracht hier niet de enige oorzaak van is. Uit dezelfde opgave blijkt dat woningcorporaties in de afgelopen vijf jaar voldoende financiële middelen hadden om tussen de 20.000 en 30.000 woningen te realiseren. Dit betekent dat de lage productie van huurwoningen door woningcorporaties niet te wijten valt aan beschikbaar kapitaal.

FIGUUR 3

#### Aantal nieuwbouwwoningen van woningcorporaties (2013-2023) en ambitie



Bron: Aedes, CBRE Research

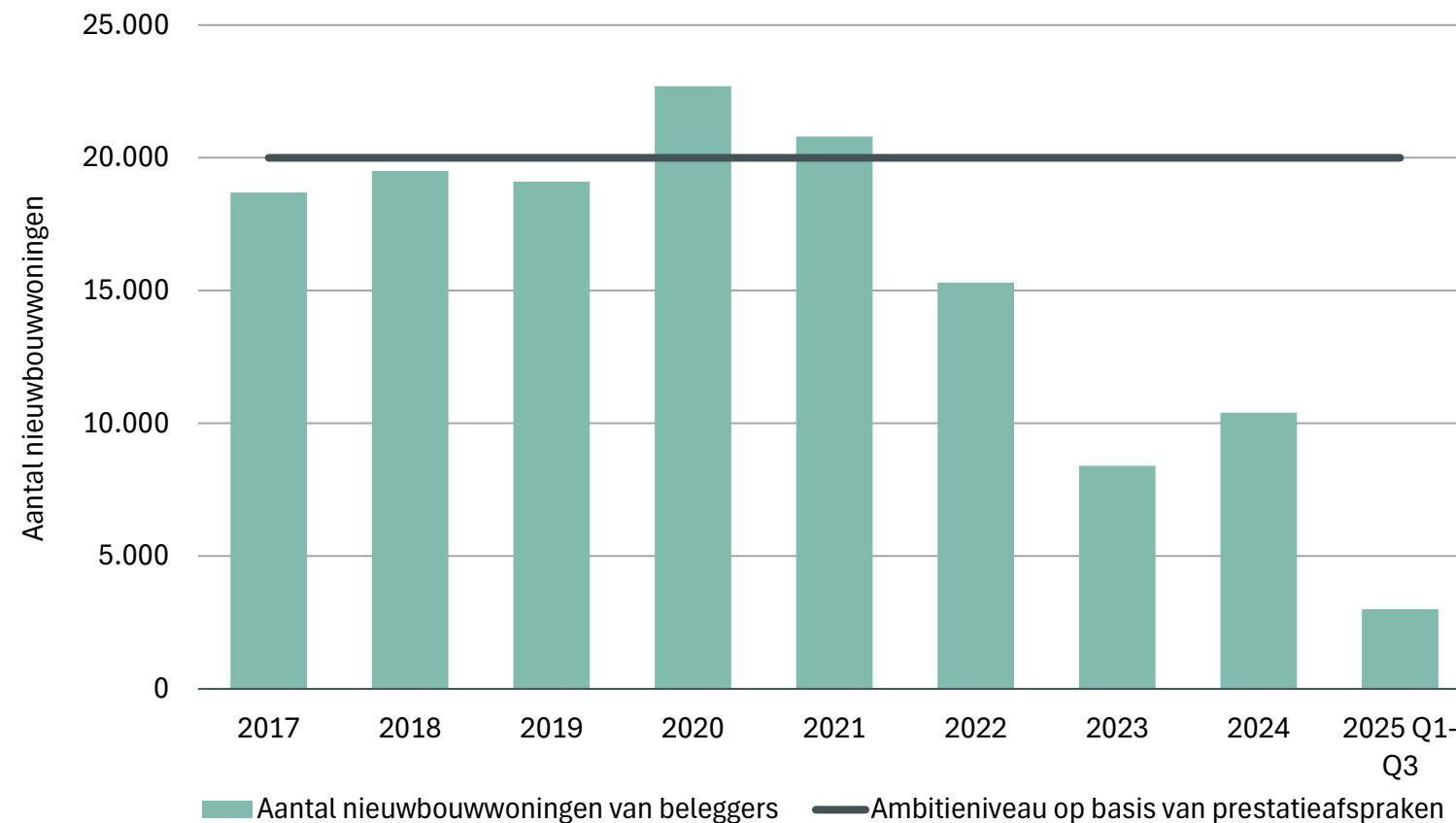
### Investeringsklimaat zorgt voor wegblijvend buitenlands kapitaal en remt nieuwbouwproductie

Hoewel de woningcorporaties voldoende kapitaal bleken te hebben, zijn de belangrijkste toevoegingen van huurwoningen in de afgelopen jaren afkomstig van beleggers. Zij financierden 20.160 woningen tussen 2017 en 2021. Sindsdien is er een daling zichtbaar in deze productie, dankzij de toegenomen (inter)nationale regulering.

Door deze aanpassingen en de impact op het investeringsklimaat verwachten we dat de nieuwbouwproductie op hetzelfde niveau blijft als de afgelopen jaren. Er is nog steeds kapitaal beschikbaar, maar dit is grotendeels afkomstig van Nederlandse investeerders. Als gevolg van het huidige investeringsklimaat blijft de nieuwbouwproductie door beleggers naar verwachting beperkt tot 8.000 tot 10.000 woningen per jaar, terwijl de behoefte ligt op 20.000 tot 30.000 woningen.

FIGUUR 4

#### Investerings in nieuwbouw door beleggers 2015-2025 Q3



Bron: CBRE Research

Note: het aantal nieuwbouwwoningen is gebaseerd op de *forward funding commitment* die partijen zijn aangegaan voor de realisatie van deze woningen. De feitelijke oplevering ligt veelal één tot drie jaar verder in de tijd.

## Grootschalige aanpassingen financieringscondities koopwoningmarkt onverstandig

Om de doelstelling van 100.000 woningen te halen, is een woningmarktsysteem nodig dat voldoende kapitaal faciliteert. De analyse laat zien dat er bij de belangrijkste kapitaalverschaffers onvoldoende middelen naar nieuwbouw gaan en dat de problemen per partij verschillen.

Particuliere huishoudens hebben doorgaans de vraag en financiële draagkracht om een woning te kopen. Hoewel de huidige rente sterker doorwerkt dan voorheen – zeker bij langdurige bouwprojecten die langer dan 1,5 jaar duren – vormen de dubbele lasten een drempel voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. Een minder restrictief beleid rondom de verplichte aflossing is hier een mogelijke oplossing voor.

Toch is het vergoten van de kapitaalstroom van particuliere huishoudens naar nieuwbouw vooral een kwestie van voldoende aanbod. Dit blijkt ook uit de recente sterke stijging van het aantal transacties in de nieuwboukoopwoningen, na een dip door de rentestijging. De belangrijkste oorzaak van het te lage aantal verkopen op de nieuwbouwwoning zit vooral in het gebrek aan voldoende aanbod. Hier lees je meer over in het artikel over plancapaciteit.

Het systeem op de koopwoningmarkt heeft dus geen grootschalige aanpassing nodig. Wel is het verstandig om alvast rekening te houden met een langetermijnvisie zonder negatieve gevolgen voor de huidige vraag. Denk hierbij aan het geleidelijk afbouwen van de hypotheekrenteaf trek, verdeeld over twintig tot dertig jaar. Door deze lange termijn is de impact op de vraag minimaal, terwijl de markt uiteindelijk minder afhankelijk is van subsidies.

Daarnaast is het belangrijk om de leennormen stabiel te houden. Dit voorkomt dat consumenten in tijden van schaarste steeds meer lenen, waardoor de prijzen verder stijgen.

Tot slot is een geleidelijke aanpassing van de loan-to-value (LTV) naar 95% of 90% wenselijk. Dit is een gebruikelijke standaard in Europa en beschermt vooral de starters tegen het risico van een hypotheek die 'onder water' komt te staan bij eventuele prijsdaling.

Deze structurele aanpassingen hebben onmiskenbaar invloed op de vraag naar koop- en huurwoningen. Hoe minder aantrekkelijk de fiscale voordelen en de financieringsvoorwaarden zijn, hoe kleiner de structurele vraag naar koopwoningen uiteindelijk is.

Als dit de richting is die we inslaan voor de nieuwe woningmarkt, vereist dit meer gebouwde huurwoningen buiten het sociale segment, of de aankoop van bestaande koopwoningen voor de verhuur.





## Fiscale wijziging en verplichte inkomensafhankelijke huurstijging voor meer financieringsruimte bij woningcorporaties

Woningcorporaties bouwen dus structureel te weinig woningen. Om de afgesproken ambitie van minstens 30.000 sociale huurwoningen per jaar te halen, is een inhaalslag nodig. Eerdere rapporten suggereren dat 25.000 woningen per jaar wellicht voldoende zijn, gezien de beperkte structurele vraag op lange termijn.

De uitdaging blijft groot. Woningcorporaties schaalden tussen 2008 en 2013 veel grondposities af, waardoor ze afhankelijker waren van gemeenten en projectontwikkelaars. Meer planaanbod is mogelijk een stimulans voor de woningproductie door corporaties.

Woningcorporaties geven aan voldoende financiering te hebben voor meer nieuwbouw. Tegelijkertijd drukt de combinatie van grootschalige duurzaamheidsambities, sloop- en nieuwbouwactiviteiten en het betaalbaar houden van huurwoningen op de investeringscapaciteit. De kosten van onderhoud en beheer stijgen continu, waardoor de investeringen teruglopen.

Een vrijstelling van vennootschapsbelasting lijkt een logische stap. Aedes voorspelt dat dit de investeringscapaciteit met 150.000 nieuwe woningen vergroot.

Dit scenario brengt een verplichting met zich mee: inkomensafhankelijke huur, in plaats van vrijblijvende huurverhoging. Momenteel past slechts 40% van de corporaties dit toe, vaak tot de maximale huurgrens volgens het woningwaarderingssysteem. Om dit te voorkomen is een markthuurgrens of een maximale woonquote zoals geschetst door het Nibud een optie. Dit verbetert de toegankelijkheid van sociale huurwoningen en verdeelt de sociale voorraad beter onder de huishoudens die dit het hardst nodig hebben.

## Lange termijn: verander de huurtoeslag in een inkomensafhankelijke woontoeslag

Op de lange termijn is het noodzakelijk om het aantal (impliciete) subsidies in het sociale huursegment af te bouwen. De kosten van het huidige systeem blijven namelijk stijgen. Enerzijds komt dat door een groeiend budget voor de huurtoeslag, dat inmiddels is opgelopen tot € 5,2 miljard. Naar verwachting neemt dit bedrag verder toe, mede door de uitbreiding van de woningvoorraad die in aanmerking komt voor deze toeslag.

De grootste uitdaging ligt echter bij de impliciete subsidies. De gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning bedraagt € 582 per maand (Aedes, 2023), oftewel circa € 8,30 per m<sup>2</sup>. Ter vergelijking: ongereguleerde huurwoningen kosten gemiddeld € 17,91 per m<sup>2</sup>. Dit betekent dat elke sociale huurwoning een impliciete subsidie van € 9,60 per m<sup>2</sup> per maand vertegenwoordigt.

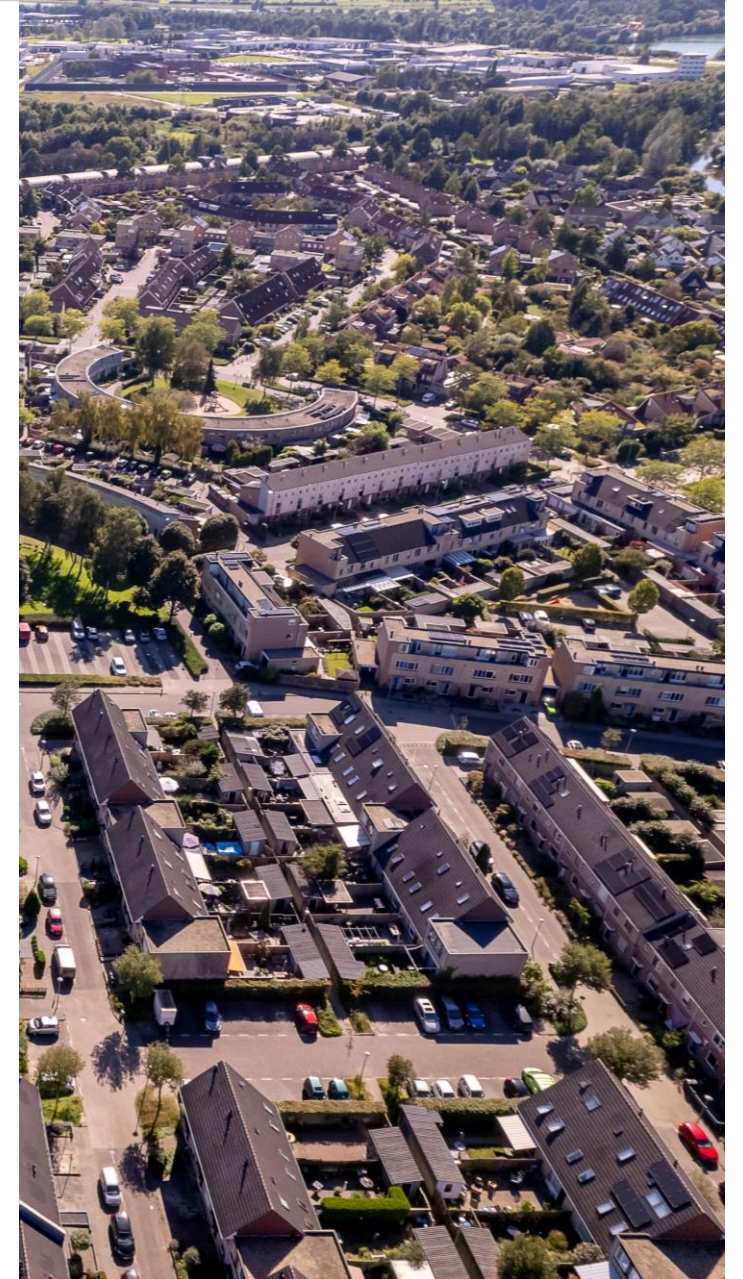
Wanneer we dit doortrekken naar de volledige sociale huurvoorraad van woningcorporaties, komt de totale impliciete subsidie uit op ongeveer € 18 miljard, bovenop de € 5,2 miljard aan huurtoeslag. En dit verschil is naar verwachting over enkele jaren nog groter. Vanaf 2026 stijgen de huren in de sociale sector maximaal met het driejaarsgemiddelde van de inflatie, terwijl de markthuren historisch gezien juist iets boven de inflatie uitkomen. Hierdoor neemt het verschil tussen gereguleerde en markthuizen verder toe, en daarmee ook de impliciete subsidie. Dit leidt tot een aantal grote gevolgen:

1. De bouw van sociale huurwoningen is steeds duurder. Hierdoor neemt de onrendabele top toe, wat het financieel steeds moeilijker maakt om deze woningen te compenseren met de opbrengsten uit koopwoningen binnen gemengde projecten. De lokale en nationale belastingen moeten verder omhoog om de subsidies op woningen in stand te houden. Om de subsidies op sociale huurwoningen in stand te houden, moeten lokale en nationale belastingen verder stijgen.
2. Om de subsidies op sociale huurwoningen in stand te houden, moeten lokale en nationale belastingen verder stijgen.

3. De woonlasten van huurders blijven gestaag stijgen, terwijl die van kopers met een hypotheek in de loop der tijd juist dalen, mede door aflossing en het wegvallen van rente.
4. Door deze verschillen groeit de kloof tussen huurders en kopers, zowel in de woonlasten als in vermogensopbouw.

Om deze problemen te adresseren, is het verstandig om op lange termijn toe te werken naar een woontoeslag of woonsubsidie die gekoppeld is aan het inkomen van huishoudens, in plaats van aan het type woning. Dit geeft huishoudens meer keuzevrijheid: ze bepalen zo zelf of ze willen huren of kopen.

Kopen biedt bovendien belangrijke voordelen. Naast mogelijke waardeverhogingen dalen de woonlasten in de loop der tijd, en na 30 jaar zijn huishoudens soms zelfs woonlastenvrij. Deze verschuiving van vraag naar koopwoningen draagt op termijn bij aan het verkleinen van de vermogensongelijkheid en het verminderen van de druk op inkomensbelastingen.



## Van reguleren naar stimuleren van beleggers

Beleggers zijn de laatste schakels om de doelstelling van 100.000 woningen te realiseren te behalen. Deze groep bleek in de laatste jaren goed te zijn voor circa 20.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Sinds 2022 is er sprake van een terugval. De combinatie van toegenomen regulatie en het instabiele overheidsbeleid speelt hier een belangrijke rol, zeker bij buitenlandse beleggers.

Momenteel trekken beleggers in Nederlandse woningfondsen zich terug door de verplichte vennootschapsbelasting, na het wegvallen van de FBI-status. Dit zorgt ervoor dat de rendementsverwachtingen van deze beleggers onder die vereisten vallen, waardoor het aantrekkelijker is om het kapitaal elders te alloceren tegen een betere rendements/risicoverhouding.

Dit geldt alleen voor buitenlandse beleggers die in deze fondsen beleggen. Nederlandse partijen zijn vrijgesteld van deze belasting. Deze regel zorgt ervoor dat buitenlands kapitaal Nederland nu niet alleen links laat liggen, maar dat beleggers nu ook uit bestaande fondsen stappen.

Daarom is het belangrijk om dit extra te stimuleren door de volgende aanpassingen:

1. Buitenlandse pensioenfondsen fiscaal gelijk stellen aan Nederlandse pensioenfondsen.
2. De overdrachtsbelasting heroverwegen.
3. De huurregulering versoepelen.
4. De rol van particuliere beleggers vergroten.

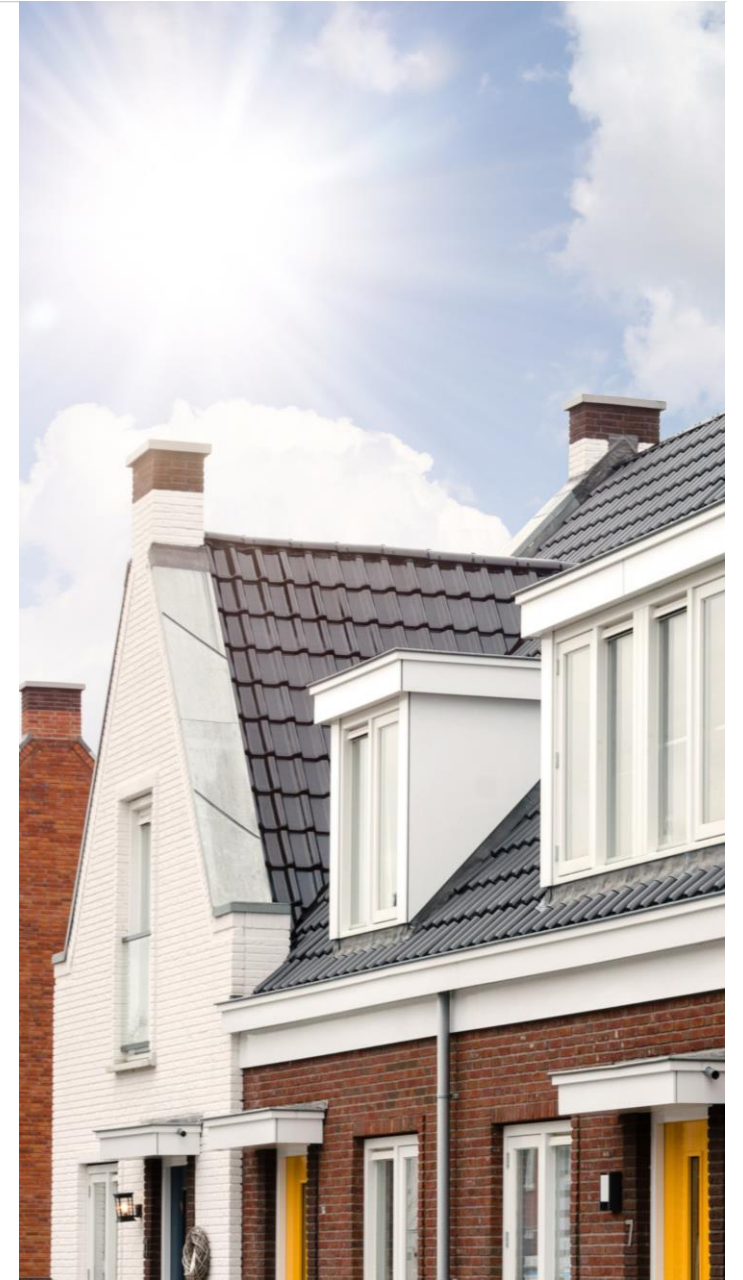
Allereerst zorgt het huidige verschil in fiscale wet- en regelgeving voor buitenlandse en Nederlandse investeerders er op de middellange termijn voor dat de liquiditeit voor nieuwe woningen verder opdroogt. In de laatste tien jaar is zo'n 32% van de nieuwbouwhuurwoningen gerealiseerd door buitenlands kapitaal, wat betekent dat we deze kapitaalstroom naar de toekomst toe hard nodig hebben.

Daarnaast heeft de overdrachtsbelasting momenteel geen directe invloed op de nieuwbouwtransacties, maar wel op die in de bestaande bouw. Dit betekent dat er alsnog sprake is van een indirecte invloed op de nieuwbouw. Institutionele beleggers verkopen immers doorgaans oudere complexen aan andere investeerders om vervolgens met deze liquiditeit nieuwe en duurzamere ontwikkelingen aan te gaan. De overdrachtsbelasting zorgt er daarmee wel degelijk voor dat een deel van het investeringsvermogen verloren gaat bij deze transactie op de bestaande bouw.

Ook moet de huurregulering meer ruimte krijgen. Een herijking van het WWS-puntensysteem lijkt op zijn plaats. Hierbij lijkt een sterkere koppeling aan de WOZ-waarde op zijn plaats omdat dit immers ook in sterke mate de kwaliteit van de woning en de locatie meeweegt.

Tot slot hebben particuliere beleggers en grote rol gespeeld in de realisatie van woningen. Dit moet in de toekomst zeker meespelen in het huursegment. De aanpassing in de huurregulering gaat hierbij helpen, maar hierin speelt ook de heffing van box 3 een belangrijke rol. De huidige stapeling van fiscale en reguleringsregels zorgt voor een negatief rendement voor particuliere beleggers, waardoor de huurwoningvoorraad inmiddels snel verdamppt. Juist het deel van de voorraad dat als flexibele schil van de woningvoorraad dient en waar een grote groep huishoudens de komende decennia behoefte aan heeft.

Al met al gaat het vooral om het opnieuw verleiden van beleggers vanuit stimuleringsmaatregelen. Vanuit daar moet er vooral rust en zekerheid komen. Dit kan ertoe leiden dat zowel Nederlandse als buitenlandse beleggers de weg weer terug weten te vinden naar Nederlandse nieuwbouw, waardoor ook het kapitaal beschikbaar komt om de 100.000 woningen ook daadwerkelijk van de grond te krijgen.



# Contact

## Research

## Living



**Frank Verwoerd**

Senior Director  
Research

[frank.verwoerd@cbre.com](mailto:frank.verwoerd@cbre.com)



**Eefje Voogd**

Managing Director  
Residential Brokerage

[eefje.voogd@cbre.com](mailto:eefje.voogd@cbre.com)



**Thomas Westerhof**

Executive Director  
Head of Living Investment Continental Europe

[thomas.westerhof@cbre.com](mailto:thomas.westerhof@cbre.com)

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.