



Sturen op betaalbaarheid in de praktijk

Praktijkbijeenkomst Wet versterking regie volkshuisvesting 2026

Waar gaat deze sessie over?

- Welke keuzes kun je maken om 2/3 betaalbaar en 30% sociaal in de praktijk te realiseren?
- Inspiratie opdoen van goede voorbeelden
- Welke aandachtspunten zijn er ?

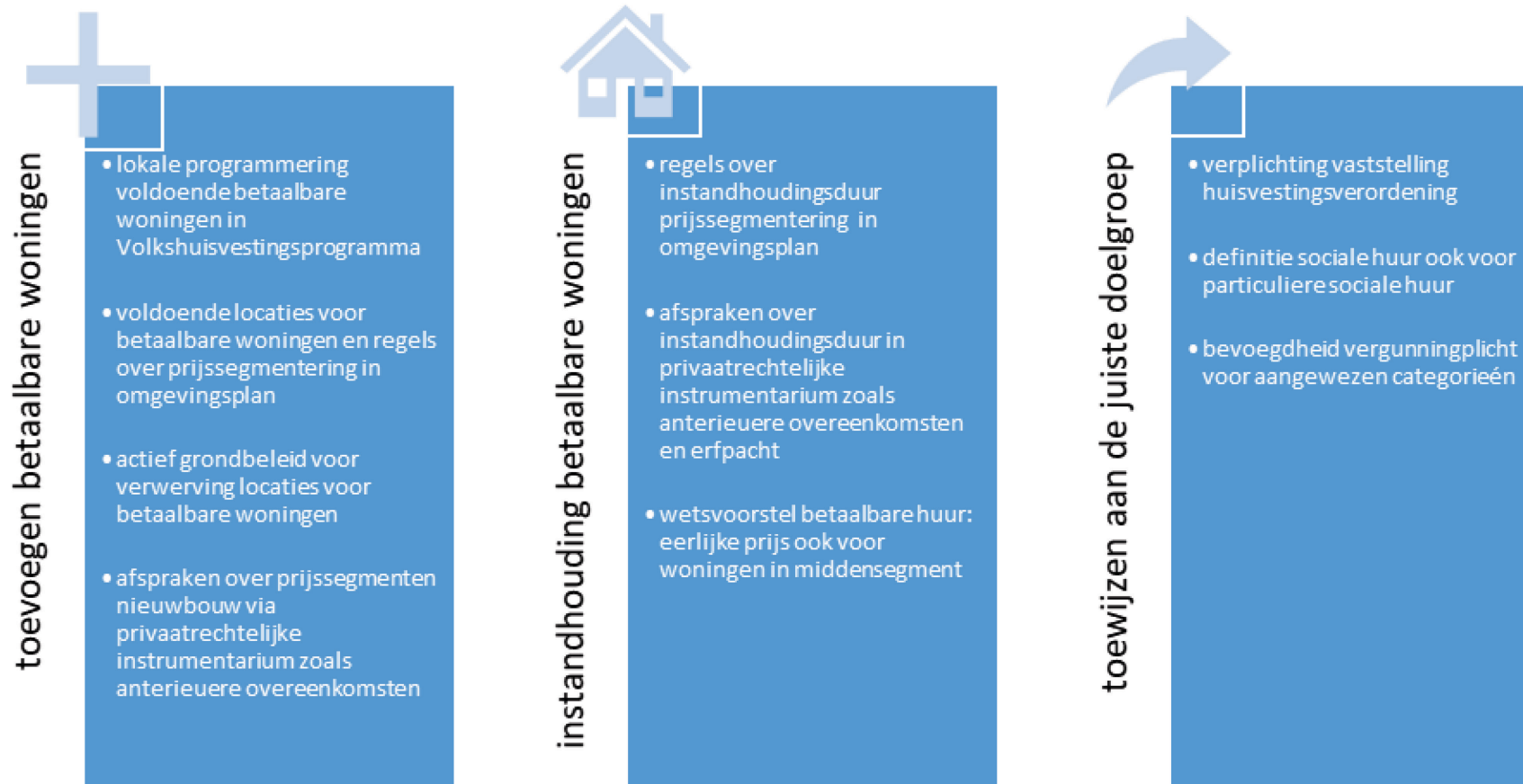
Opzet sessie

- Gemeenten, provincies en Rijk gaan samen in gesprek
- Delen van ervaringen, vragen en oplossingen over de Wet versterking regie volkshuisvesting in de praktijk

Wat gaan we doen?

- Bram Klouwen : betaalbaar bouwen hoe doe je dat?
- Jeanette Hage: betaalbare koopwoningen

Sturing betaalbaarheid



Instrumenten sturing betaalbaar bouwen

- **Ruimtelijk:**
 - Omgevingsplan: regels over woningbouwcategorieën en instandhouding;
 - Grondbeleid;
 - Verdichting toestaan;
 - Faciliteren van optoppen en splitsen.
- **Privaatrechtelijk instrumentarium**
- **Financieel instrumentarium**
- **Overige lokale eisen**



Stelling 1: mijn gemeente stuurt nu al actief op betaalbare woningbouw

Stelling 2: financieel mogelijk maken van betaalbaar bouwen vraagt vooral om lokale keuzes?

- Welke instrumenten helpen om betaalbaarheid ook daadwerkelijk te realiseren?
- Hoe ga je om met projecten in een ver stadium ?

Versnellen en betaalbaarheid
Stuur in handen



Vraag....

Betaalbare woningen: “Hoe kan het wel?”

- Ambitie meer betaalbare woningen
- Extra uitdaging door hoge kosten en stapeling van ambities
- Dat vraagt inzet van alle partijen
- Inzicht in business-case; het kan wel!



Publiek-privaat reëel ambitieniveau als nullijn



DE NULLIJK VOOR UITLEGLOCATIES (GESTOELD OP GRONDGEBONDEN)

WONING DIFFERENTIATIE

Woondeal 2.0
(min. 30% sociaal, max. 37%
betaalbaar en 33% vrije sector)



DUURZAAMHEID

nadere afstemming
over BBL / Woondeal

BEELDKWALITEITSEISEN

Geheel geënt op
conceptuele woningbouw

AANTAL WONINGEN PER HECTARE



Rond 29 grondgebonden
woningen per hectare.

UITGEEFBAARHEID

Minimaal 46%
uitgeefbaar.

WATER- EN BODEMSTUREND

Voorzieningen in openbaar gebied,
niet op woning- of kavelniveau.



ENERGIESYSTEEM, NETBEWUST BOUWEN

Warmtepomp LWP, bodem
of op bestaand warmtenet.



PARKEREN

Geheel op maaiveld

TYPE WONINGBOUW

Grondgebonden - conceptuele
woningbouw



Samenwerking rond een mengpaneel



Stap 1 – samen nullijn bepalen



Stap 2 -- waar loopt het vast?



Stap 3 -- concessies
bespreken en doorrekenen



Stap 4 -- het resultaat
presenteren aan de
achterban.



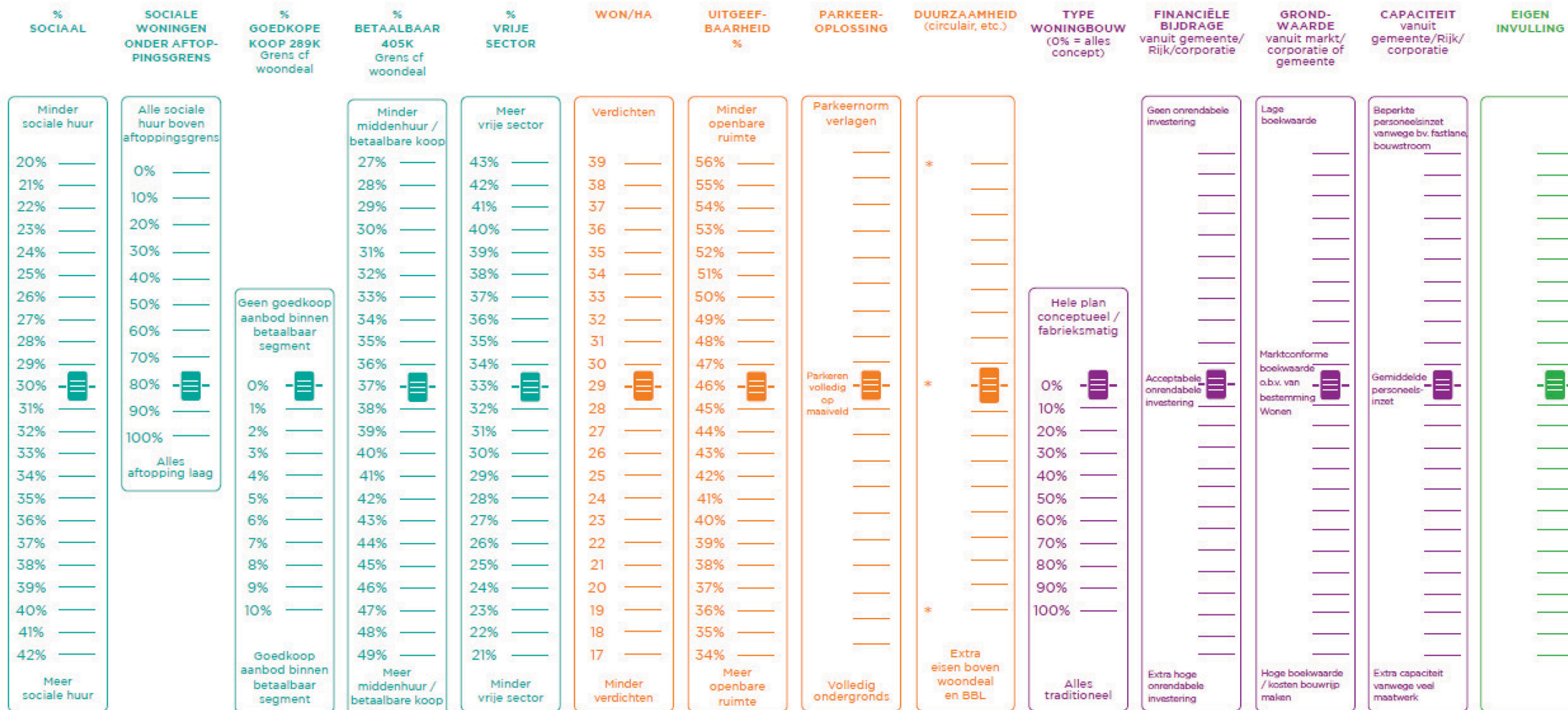
MENGPANEEL GRONDGEBONDEN UITLEGLOCATIES BASIS (DE NULLIJN)

PROGRAMMA

KWALITEIT

KOSTEN & ORGANISATIE

OVERIG



Voorkomt beleidsrotonde



Ervaringen tot op heden

- Volkshuisvestingsprogramma vraagt praktische sturing
- Maak het concreet / locaties in beeld
- Toets de haalbaarheid
- Leg verbanden over expertises heen
- Hak knopen door

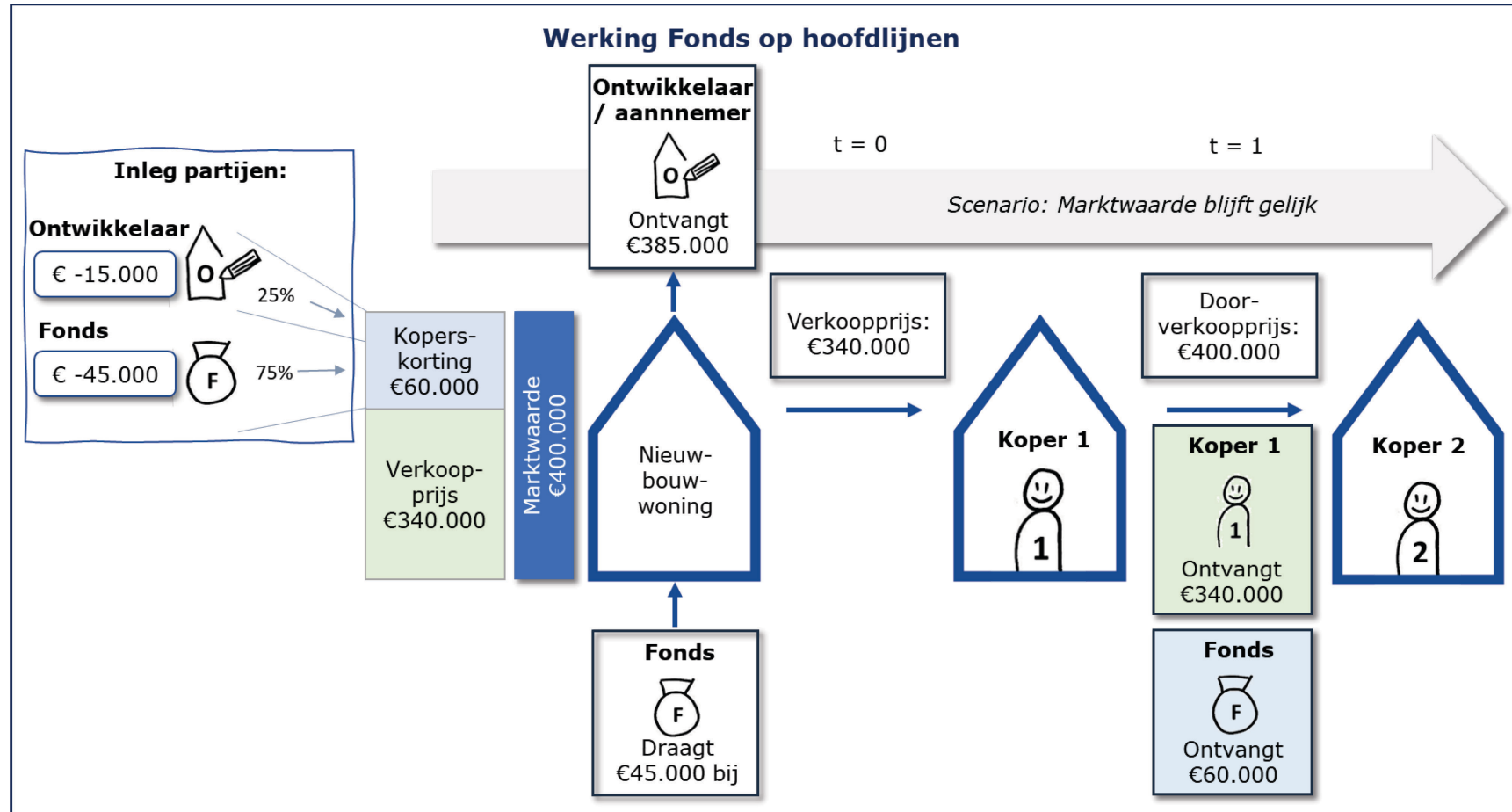


Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

www.nfbk.nl



Hoe werkt NFBK?



Praktijkvoorbeelden:



Plaats en project: Almere, New Joymere
Ontwikkelaar: The Way You Live Almere BV
Totaal aantal woningen: 61 (13 grondgebonden, 48 appartementen)
Woningen met KoopStart: 13 appartementen
Verkoopprijs vanaf: circa € 290.000 v.o.n. (koopstart vanaf circa € 370.000 v.o.n.)
Start verkoop: 5 maart 2026
Kenmerkend: Groen en parkachtige context, mix van woningtypologie, functionele en rustgevende opzet van het plan
Informatie: www.newjoymere.nl



Plaats en project: Hoofddorp - HONK
Ontwikkelaar: Vastbouw
Totaal aantal woningen: 130
Woningen met KoopStart: 31
Verkoopprijs vanaf: € 331.500
Start verkoop: Q1 2026
Kenmerkend: "Wonen met de wereld aan je voeten nabij Schiphol en Amsterdam"
Informatie: <https://honkhoofddorp.nl/>



Plaats en project: Nijmegen – Joie de Vivre
Ontwikkelaar: BL Huisvesting
Totaal aantal woningen: 44
Woningen met KoopStart: 12
Verkoopprijs vanaf: € 330.000
Start verkoop: Q4 2025
Kenmerkend: "Royaal luxueus wonen in en rondom gerestaureerd historisch erfgoed."
Informatie: <https://www.joiedevivrewonen.nl/>

Betaalbaar Thuis

Het sociale erfpachtinstrument
voor gemeenten

<https://www.svn.nl/overheden/betaalbaar-thuis/>



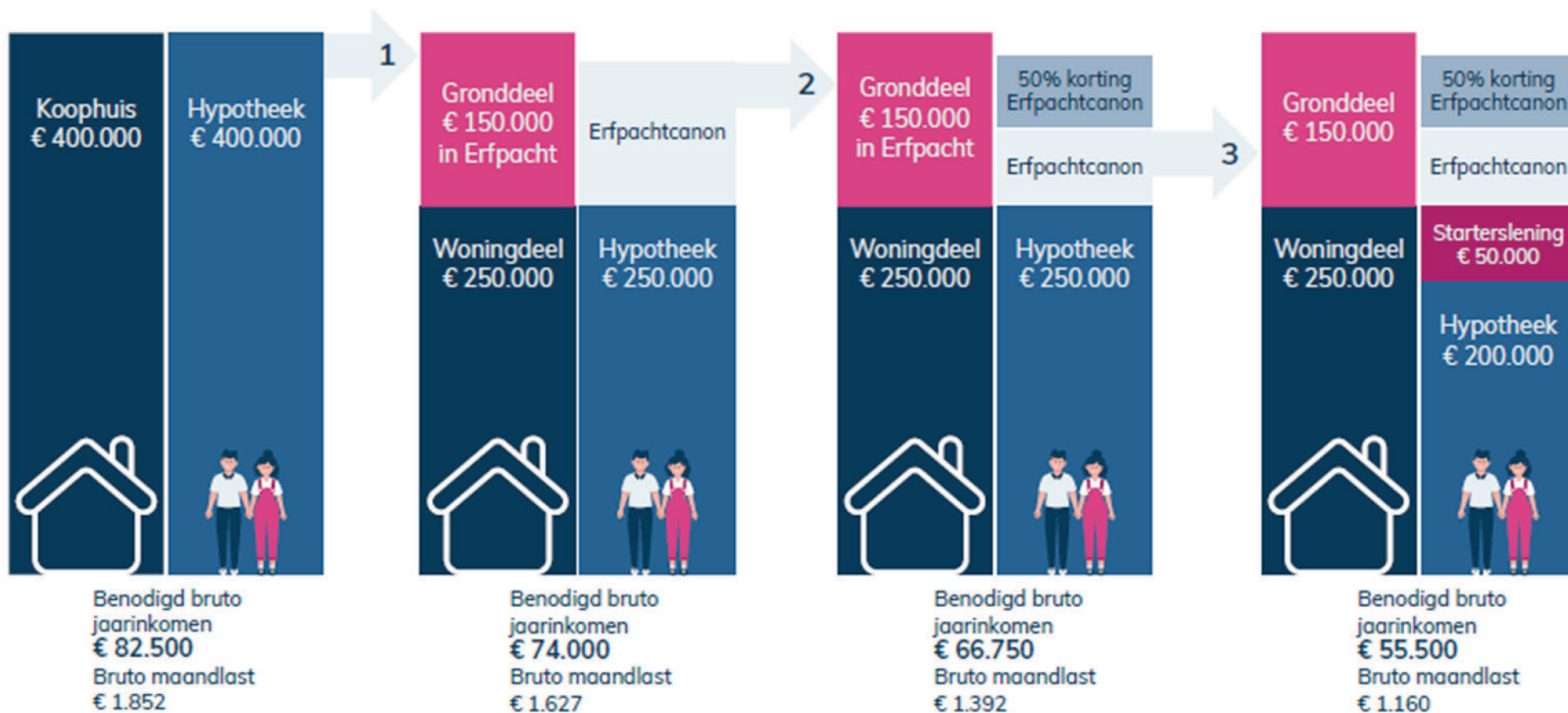
Betaalbaar Thuis

Het sociale erfpachtinstrument voor gemeenten

- Uitoefenen actief grondbeleid door gemeente
 - Grond wordt in erfpacht uitgegeven aan doelgroep
- Erfpachtcanon met korting passend bij de doelgroep
 - Huis wordt betaalbaar voor doelgroep
- Huizen beschikbaar houden voor doelgroep
 - Verkoop alleen binnen doelgroep
 - Kortingsregeling ook voor opvolgende koper binnen doelgroep



Het effect van erfpacht met korting



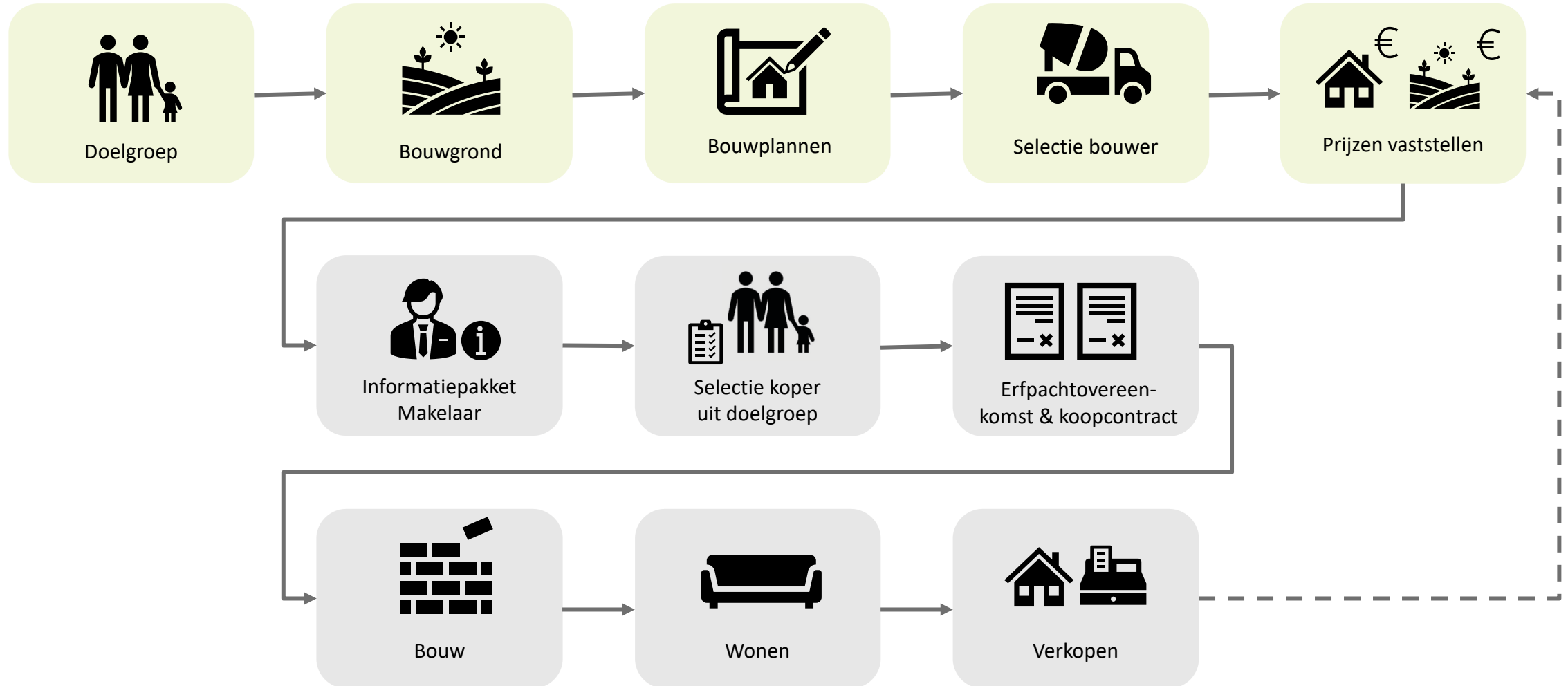
Berekening gemaakt op basis van een canonrente van 3,75%, een hypotheekrente van 3,75% en energielabel A+++, samenwonend.

Voorbeeld erfpachtcanon naar draagkracht

Stap 1. Bepalen Erfpachtcanon		Stap 2. Bepalen van de inkomensafhankelijke korting		
		Bruto jaarinkomen	Korting canon*	Maandelijke canon
Marktwaaarde woning	€ 400.000	> € 74.000	0%	€ 469
Woningdeel	€ 250.000	€ 73.999 tot € 73.000	10%	€ 422
Gronddeel	€ 150.000	€ 72.999 tot € 71.500	20%	€ 375
Canonpercentage	3,75%	€ 71.499 tot € 70.000	30%	€ 328
Canon jaarlijks	€ 5.625	€ 69.999 tot € 68.500	40%	€ 281
		< € 68.499	50%	€ 235

* De hoogte van de maximale korting verschilt per gemeente en per woning. Dit geldt ook voor andere variabelen binnen Betaalbaar Thuis zoals het canonpercentage bijvoorbeeld.

Stappenplan



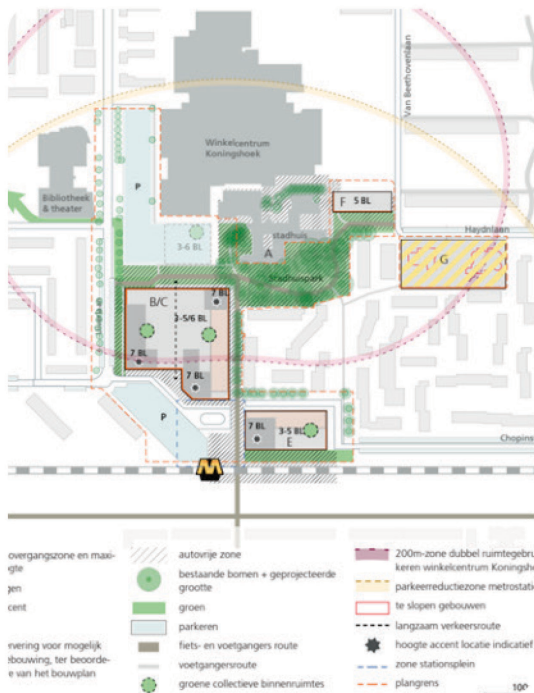
Praktijkvoorbeelden

Gemeente Maassluis – Station West

40 appartementen van ca. 60 m²

Doelgroep

- 1 – 2x modaal
- Starters, senioren en overstap van sociale huur



Gemeente Almere – Europakwartier Noord

86 grondgebonden woningen van max. 90 m²

Doelgroep

- Woningstarters 1 – 2x modaal
- Voorrang voor Almeerders die een sociale huurwoning achterlaten
- Voorrang kopers met economische binding
- Voorrangregels nog verder uit te werken



Vraag gemeente Veldhoven: doelgroepverordening, sociale woningbouw en particuliere ontwikkelaars

Sessie Eindhoven 14 april

- We hebben nooit een doelgroepverordening gehad, hoe kunnen we tóch sociale huur borgen door particuliere ontwikkelaars?
- M.n.: biedt het voldoende juridische basis om in het volkshuisvestingsprogramma op te nemen welk prijssegment, welke instandhoudingstermijn en welke inkomenseisen?

Vraag provincie Noord-Brabant: sturing en toezicht als veel al vastligt in overeenkomsten

Sessie Eindhoven 14 april

- Wat als gemeenten niet voldoen aan de gemeentelijke instructie van minimaal 30% sociale huur (of 40% middenklasse), en zij hebben al voor veel van het programma a een anterieure overeenkomst vastliggen?
- Hoe dienen gemeenten hier mee om te gaan?
- En hoe moet de provincie ha toezichtsroban invullen?

Vraag gemeente Nijmegen: corporaties in positie brengen

Sessie Eindhoven 14 april

- Hoe breng je corporaties in positie voor sociale huur?
- Wat mag wel/niet? Hoever kan je daar in gaan o.b.v. de nieuwe wet?

Vraag 3B Wonen: versnelling woningbouw en de betaalbaarheidseisen

Sessie Leiden 20 april

- Wie betaalt, bepaalt. Dit geldt ook voor de woningbouw. Dit betekent dat landelijke en provinciale regie (vaak ook politiek wensdenken) een kostenplaatje heeft. Een gebrek aan middelen zorgt bij extra (financieel onaantrekkelijke en/of politiek gestuurde) eisen niet tot versnelling en/of vergroting van de woningbouwproductie.
- Hoe gaat de regiewet hier verandering in brengen?

Vraag gemeente Schagen: niet passende rekenregels

Sessie Leiden 20 april

Hoe gaan we om met de niet passende rekenregels om te komen tot gemiddelde aantallen sociale huurwoningen.

Vraag Dordrecht: Hoe organiseer je bestuurlijke en marktpartijsamenwerking zodat VHP daadwerkelijk uitvoerbaar is?

Sessie Amersfoort 9 april en Sessie Leiden 20 april

- Gemeente zit in verkennende fase VHP en loopt tegen:
- Onzekerheid door nog niet vastgestelde wetgeving;
- Onduidelijkheid over middelen corporaties;
- Moeite om corporaties en ontwikkelaars op één lijn te krijgen.

Casus Haarlemmermeer: Hoe ga je om met bestaande contracten en projecten binnen nieuwe betaalbaarheidseisen?

Sessie Leiden 20 april

- Groot bouwprogramma (18.000 woningen);
- Voor 50% van projecten al 50% betaalbaar afgesproken;
- Om 2/3 totaal te halen → resterende projecten ~85% betaalbaar nodig;
- Risico dat projecten financieel niet haalbaar worden.

Vraag gemeente Veenendaal: negeren bovenwettelijke eisen?

Sessie Amersfoort 9 april

Kan een ontwikkelende partij zich straks altijd beroepen op de regiewet en alle regionale/lokale bovenwettelijke eisen negeren?

Vraag Utrechtse Heuvelrug: Hoe kan verevening helpen bij het realiseren van betaalbaarheidsdoelen binnen de Wvrv-systematiek?

- Gemeente werkt met een vereveningsfonds om 30% sociale ~~gemeentebreedte~~ realiseren wanneer dit op projectniveau niet haalbaar is.
- Mogelijkheid tot fysieke of financiële verevening;
- Fonds compenseert projecten met >30% sociaal;
- Tegelijk stimulans voor ontwikkelaars om alsnog sociaal te bouwen.

Gemeente Noordenveld: betaalbaarheidseisen bij kleinere appartementencomplexen

Sessie Zwolle 13 april

Hoe is de Wvry en dan de 2/3e betaalbaar/30% sociaal, in werkelijkheid te realiseren bij kleinere appartementencomplexen?

De woningcorporaties willen niet in een dergelijke VvE, dus hoe moeten er dan bij een complex van 20 woningen 6 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden? Zeker als originele plannen waren om te verkopen.

Vraag WBO wonen: ontwikkeling van de sturing op betaalbaarheidseisen

Sessie Zwolle 13 april

- Wat is de inschatting van de ontwikkeling van sturing op aantallen en ontwikkeling regionale afstemming? Hoe ziet de Rijksoverheid dit in de praktijk? Komen er vaste formats voor aantallen woningen? Monitoring/provincie?
- Urgente % voor de hele kleine kernen waar nauwelijks woningen vrijkomen. Hoe kunnen we maatwerk borgen bijvoorbeeld bij doorstroming, voorrang op andere woningzoekers en inschrijving behouden?

Contact

PM waar kan je meer informatie vinden over implementatie wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting?

PM met wie (en hoe) kan je contact zoeken als je concrete vragen hebt over