



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

---

Inspiratiedocument  
Thema #9

---

# Investeringskracht

---

Datum: 30 juni 2026

---

## Community of Practice Grootschalige Woningbouw Gebieden

# Inhoud

## Publicaties en inspiratie

Bij iedere Community of Practice Grootchalige Woningbouwgebieden delen we inspiratie met kernpublicaties en cases. Dit is het Inspiratieboek over Investeringskracht.

---

### 1. Binnen de kaders van de GREX: rondkrijgen gebieds business case, optimalisatie van de GREX

- 1.1 *Grootschalige NOVEX Woningbouwlocaties: actualisatie business-cases*, Fakton Consultancy in opdracht van het Ministerie van BZK, I&W, EZK
- 1.2 *Webinar “Woningbouw: onrendabele toppen en betaalbaarheid”*, Platform31, i.s.m. Rebel, Rijswijk Wonen en ERA Contour

---

### 2. Binnen de kaders van de GREX: nieuwe manieren van samenwerken (dealmaking)

- 2.1 *Samen Goed en Snel Bouwen*, Rebel & STIPO voor Ministerie van VRO en BZK
- 2.2 *Parallel plannen in woningbouwproces leidt (nu al) tot versnelling*, Ministerie van BZK
- 2.3 *Leidende Principes voor samenwerking*, Aedes en NEPROM
- 2.4 *Partnerselectie blijft bruikbaar instrument ondanks uitspraak Hoge Raad*, Gebiedsontwikkeling.nu
- 2.5 *Leren van 35 jaar PPS: balanceren tussen zekerheid en flexibiliteit*, Gebiedsontwikkeling.nu
- 2.6 *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling*, NEPROM, VNG, Bouwend Nederland en het Ministerie van BZK

---

### 3. Investerend vermogen van investeerders en de invloed van Rijksbeleid

- 3.1 *Staat van de Volkshuisvesting 2025*, Ministerie van VRO
- 3.2 *Onderzoek verbetermogelijkheden investeringscondities Nederlandse woningmarkt*, Cushman & Wakefield
- 3.3 *Investeringsklimaat Middenhuur*, SEO
- 3.4 *Nationale Prestatieafspraken — Update van de financiële doorrekening*, Ortec Finance, ABF Research en Republiq
- 3.5 *Brancheorganisaties: Zonder verbetering investeringsklimaat blijft er een woningtekort*, Aedes, IVBN, NEPROM, Professioneel Platform Vastgoed en Vastgoed Belang
- 3.6 *Presteren met een prijskaartje — Sectorrapportage Aedes-benchmark 2025*, Aedes

---

### 4. Rijksbeleid: woningbouw (subsidies, grondbeleid, grondfaciliteit en kostenverhaal)

- 4.1 *Financieel totaalbeeld woningbouwopgave tot en met 2035*, Rebel in opdracht van Ministerie van VRO
- 4.2 *Opdrachtbrief Taskforce Versnelling Woningbouw*,
- 4.3 *Verkenning Inbrengwaarde: een verkenning van alternatieve beleidsopties voor de inbrengwaarde bij kostenverhaal*, Fakton Consultancy

---

### 5. Buiten de kaders van de GREX: Samen Slim — het betrekken van de gebruiksfase, de toekomstige baten en baathebbers.

- 5.1 *Samen Slim — naar een maatschappelijk investeringsfonds voor gebiedsontwikkelingen (deel 1 en deel 2)*, Het Watertorenberaad
- 5.2 *In Groningen betalen baathouders mee aan een gezonde leefomgeving*, Stadszaken
- 5.3 *Raadsbrief: Voornemen verkenning sociaal-maatschappelijk investeringsmodel Suikerzijde*, Gemeente Groningen
- 5.4 *De maatschappelijke businesscase als basis voor duurzame bekostiging van domeinoverstijgende zorg*, InvestNL
- 5.5 *Daadkracht en drang: Zes inzichten uit een verdiepende studie naar de bekostiging van openbaar vervoer in New York, Londen en Kopenhagen*, Delft University of Technology, T.A. Damen en S.P. van Zoest

---

### 6. Buiten de kaders van de GREX: integrale samenwerking openbare ruimte (ISOR)

- 6.1 *Financiering van Integratie*, STIPO, Dark Matter Laboratories, City Deal Openbare Ruimte

- 6.2 *Investeren in Integraliteit: integrale fondsvorming voor meervoudige waardecreatie in de openbare ruimte*, City Deal Openbare Ruimte en de Natuurverdubbelaars
- 6.3 *Toolbox integrale aanpak openbare ruimte*, City Deal Openbare Ruimte
- 6.4 *MEMO Casestudies integratie ontwikkeling en beheer*, Rebel in opdracht van ISOR

## Introductie

# Waarom Investeringskracht?

Nederland staat voor een ongekend grote ruimtelijke opgave: in de periode tot en met 2030 streeft de rijksoverheid naar het toevoegen van 981.000 woningen in Nederland. De opgave voor de periode 2025-2035 bestaat uit 1,1 miljoen woningen. De 21 Nationaal Grootschalige woningbouwlocaties moeten invulling geven aan 30 tot 40 procent van deze opgave. Waar in het verleden veelal werd gebouwd op uitleglocaties, is de focus verschoven naar (binnen)stedelijke gebieden: plekken waar de ruimte schaars is en waar al tal van andere opgaven samenkomen.

Naast woningbouw spelen thema's als energie (netcongestie), natuurkwaliteit (stikstof), klimaatadaptatie (extreme buien en waterberging), de kwaliteit van de openbare ruimte (bij kleinere appartementen is buitenruimte navenant belangrijker), mobiliteit (schoner en duurzamer vervoer) ruimte voor werk, tegengaan van eenzaamheid (creëren van ontmoeting) en het accommoderen van de zorgvraag (zorgzame buurten en gebouwen) een steeds grotere rol. Tegelijkertijd staat betaalbaarheid hoog op de politieke en maatschappelijke agenda. Het bouwen in de bestaande stad, de stijgende bouwkosten, hogere rentes en een stapeling van complexe opgaven dragen bij aan een onrendabele top, waarbij de kosten voor bouwen, kwaliteit en betaalbaarheid simpelweg hoger zijn dan wat de verkoop of verhuur van de woningen opbrengt.

### De landelijke opgave

Rebel heeft in opdracht van het Ministerie van VRO het financieel totaalbeeld van de woningbouwopgave tot en met 2035<sup>1</sup> onderzocht. Enkele getallen uit dat onderzoek laten zien wat de opgave is:

1. Financiële opgave gekoppeld aan woningbouw
  - a. Woningbouwopgave: 3,9 miljard euro

<sup>1</sup> Bekijk *Financieel totaalbeeld woningbouwopgave tot en met 2035*, Rebel in opdracht van Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 4 december 2025 [PDF online]

- b. Infrastructuuropgave: 7,8 miljard euro
- c. Schaalsprongen infrastructuuropgave: 20-25 miljard euro voor de komende 25 jaar
- 2. Kritische randvoorwaarden: onder andere 640 miljoen tot 1,2 miljard euro voor netcongestie.
- 3. Sociaal-maatschappelijke opgaven voor toekomstbestendige en veerkrachtige gemeenschappen:
  - a. Gemeenschappelijke ruimte: 2,7 miljard euro
  - b. Sociaal-maatschappelijke voorzieningen: 14,5 miljard
  - c. Betaalbare ruimte voor werk: 0,8 miljard voor eenmalige gronderving.

### Waarom staat de investeringskracht onder druk?

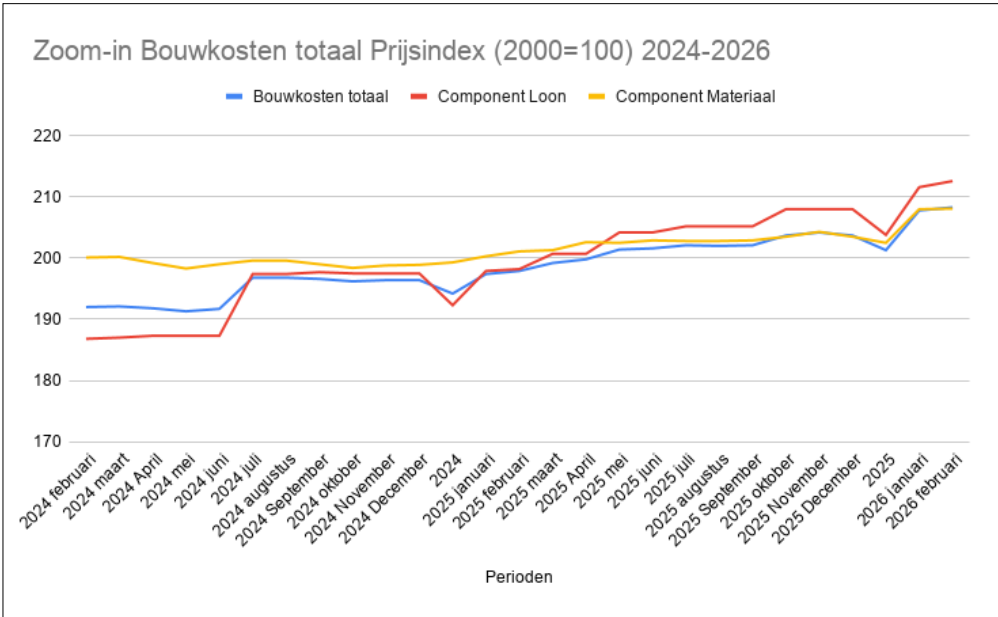
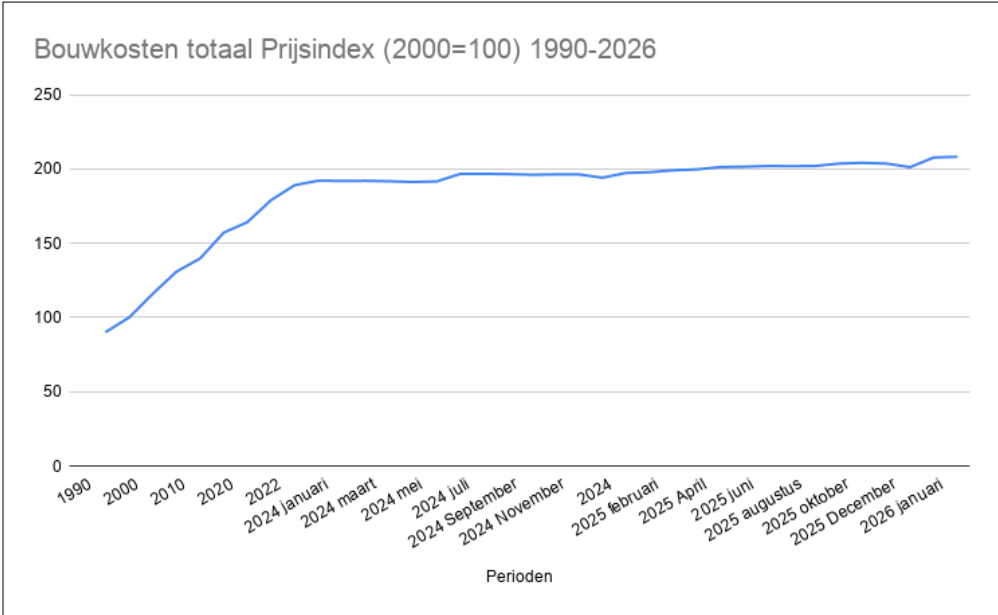
De traditionele businesscase van gebiedsontwikkeling, vaak gestoeld op de grondexploitatie (GREX), biedt steeds minder ruimte om deze brede maatschappelijke opgaven te dragen. We zien op basis van het vooronderzoek de volgende factoren als aanleiding hiervoor:

**1. Van greenfield naar brownfield.** Waar VINEX nog 80% buitenstedelijk was, is de huidige opgave 80% binnenstedelijk. We werken nu in gebieden met versnipperd grondeigendom, duurdere inkoop van grond, bodemverontreiniging en ondergrondse infrastructuur, meer ontwikkelende partijen, meer bestaande bewoners en bedrijven, meer conflicten die tot vertraging kunnen leiden, langere procedures. En door netcongestie nemen de kosten voor alternatieve oplossingen momenteel snel toe. Bouwen in hogere dichtheden brengt veel nieuwe opgaven met zich mee. De marktvraag staat onder druk door de beoogde (vaak grote) hoeveelheid appartementen, veelal in

betaalbare koop of middenhuur en met noodzakelijkerwijs lange bouwtijden van steeds vaker wel 3 jaar. Dit is voor mensen in de betreffende levensfasen vaak te lang, waardoor de voorverkoop stukt. Daarbij komt dat beleggers door een combinatie van factoren afhoudend zijn in het afnemen van grote volumes middenhuur.

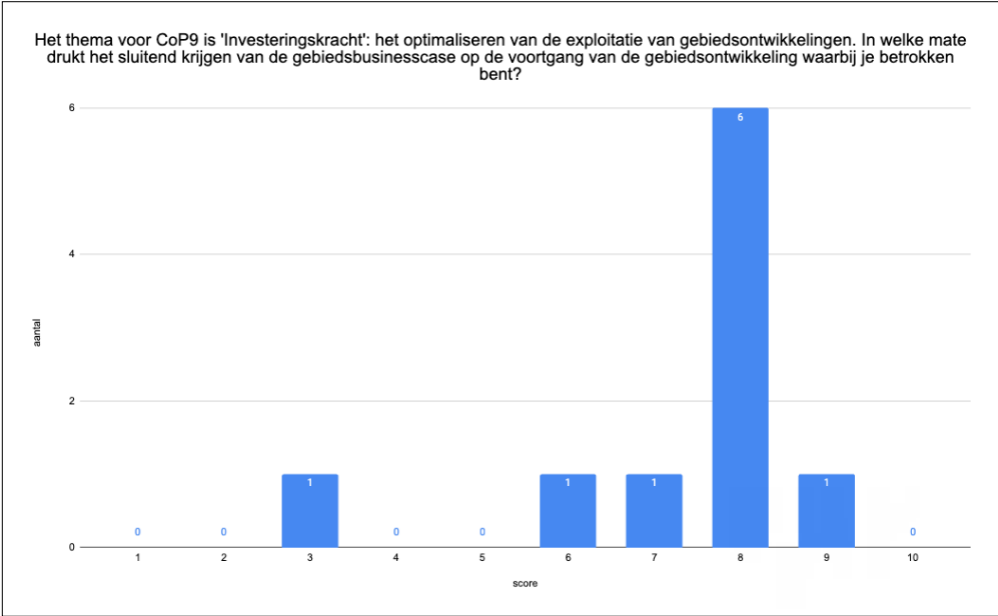
**2. Hogere ambities voor water, natuur, parkeren, betaalbaarheid van wonen en mengen met werken.** Deze ambities dienen maatschappelijke doelen, maar zetten de business case steeds verder onder druk. Voorheen ontwikkelden we met 20% sociaal en 80% vrije sector, nu is dat 30-30-40 sociaal-middenhuur/betaalbare koop-duurdere vrije sector huur/koop. Of zelfs 75-85% betaalbaar en maar 15-25% duurdere vrije sector. Daarnaast bracht commercieel vastgoed eerder veel op en was dit een belangrijke pijler in de business case, maar ook dat is niet of nauwelijks meer het geval. Overheidsbijdragen zijn onmisbaar geworden als maatschappelijke investering in de gebiedsontwikkeling. Investerings in bijvoorbeeld klimaatadaptieve maatregelen, ruimte voor werk of sociale voorzieningen laten zich niet altijd direct vertalen in opbrengsten binnen de klassieke modellen. Hierdoor ontstaat een groeiende spanning: de maatschappelijke urgentie neemt toe, terwijl de financiële marges slinken en zijn zelfs negatief. Dit heeft directe gevolgen voor de planvorming, voor de voortgang van al lopende projecten, de bouwproductie en uiteindelijk ook voor de kwaliteit van de leefomgeving.

**3. De bouwkosten stijgen.** Tussen 2021 en 2024 zijn de kosten van bouwmaterialen fors gestegen. De afgelopen jaren stabiliseren enkele materiaalkosten, andere stijgen, en de invloed van de internationale onzekerheid van dit moment heeft daar naar verwachting een verder negatief effect op. De loonkosten stijgen echter door, waardoor de totale bouwkosten zijn blijven stijgen.



Bron: ABN AMRO en CBS

**4. Het investeringsvermogen van corporaties en van investeringsvermogen van institutionele beleggers staat onder druk.** Corporaties kunnen in de regel nog enkele jaren vooruit, maar zien het vermogen snel afnemen. Veel pensioenbeleggers hebben hun beheerd vermogen al belegd en kunnen alleen investeren als ze elders verkopen. Voor investeerders is middenhuur een moeilijke markt. Het aantal pensioenspaarders neemt door de vergrijzing af. Door nieuwe regelgeving trekt buitenlands investeringsgeld naar andere landen.



De eerste resultaten van de enquête voor deze COP laten zien dat dit thema voor de meeste gemeenten urgent tot zeer urgent is voor het behalen van de voortgang.

**5. Er is veel expertise verloren gegaan.** In de jaren voor de huidige Groot-schalige Woningbouw bestond het ministerie niet meer, en dachten tot tien jaar geleden veel gemeenten en ontwikkelaars dat ze nooit meer op grote schaal zouden ontwikkelen. Corporaties gingen terug naar hun kerntaak. Ze hebben alle vier veel van hun experts en andere professionals laten gaan.

### **Wat is de stand van zaken in onze community?**

Aan de deelnemers van de Community of Practice over Investeringskracht is een enquête verstuurd om inzicht te krijgen in de urgentie van het thema, relevante subthema's en bestaande oplossingsrichtingen. Uit de eerste resultaten blijkt dat het thema breed als urgent wordt ervaren en in vrijwel alle deelnemende gemeenten op de agenda staat. In verschillende fasen van gebiedsontwikkeling spelen vergelijkbare knelpunten, zoals hoge investeringskosten voor het verplaatsen van bedrijven, de stapeling van ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, en complexe onderhandelingen met ontwikkelaars. Daarnaast worden de opgaven verder verzwaaard door externe factoren zoals netcongestie. De belangrijkste uitdagingen liggen in de stapeling van opgaven, stijgende bouwkosten, complexe en kostbare locatievoorbereiding en de toenemende druk op het realiseren van betaalbare woningbouw. In de samenwerking tussen partijen wordt het daarbij als lastig ervaren om alle belangen in dezelfde richting te krijgen en voldoende onderling vertrouwen op te bouwen.

### **Zes thema's voor Investeringskracht**

Het is dus noodzakelijk om opnieuw te kijken naar de vraag: hoe organiseren we investeringskracht voor grootschalige woningbouwgebieden? Welke nieuwe vormen van samenwerking, bekostiging en risicodeling zijn nodig? Hoe kunnen publieke en private partijen gezamenlijk tot businesscases komen die niet alleen financieel haalbaar zijn, maar ook recht doen aan de brede maatschappelijke opgave? We bezien in dit Inspiratieboek Investeringskracht in de volle breedte, aan de hand van zes thema's, die ook leidend zijn voor de Community of Practice Groot-schalige Woningbouw op 20 mei in Groningen.

#### **Thema 1: Binnen de kaders van de GREX: rondkrijgen gebieds business case, optimalisatie van de GREX**

Binnen de bestaande systematiek van de grondexploitatie (GREX) wordt het steeds uitdagender om gebiedsontwikkelingen financieel rond te krijgen. Stijgende kosten en toenemende eisen zetten de businesscase onder druk. Allereerst is het belangrijk te kijken wat er mogelijk is om die GREX binnen de huidige kaders te optimaliseren: hoe kunnen kosten en opbrengsten slimmer worden georganiseerd, welke knoppen zijn er nog om aan te draaien, en waar zit ruimte voor verbetering in de opzet van de GREX?

#### **Thema 2: Binnen de kaders van de GREX: nieuwe manieren van samenwerken (dealmaking)**

Naast financiële optimalisatie vraagt de huidige opgave ook om nieuwe vormen van samenwerking tussen publieke en private partijen. Traditionele rolverdelingen en contractvormen sluiten niet altijd meer aan bij de complexiteit van vandaag, of hiervoor moet weer opnieuw expertise worden opgebouwd die in de jaren van weinig ontwikkeling is verloren gegaan. In dit thema verkennen dealmaking: hoe kunnen risico's en opbrengsten

anders worden verdeeld, welke samenwerkingsvormen werken in de praktijk, en hoe kan flexibiliteit en vertrouwen worden georganiseerd in langdurige gebiedsontwikkelingen?

### **Thema 3: Investerend vermogen van investeerders en de invloed van rijksbeleid**

Het investeringsvermogen van investerende partijen (ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties) is een belangrijke randvoorwaarde voor de woningbouwopgave. Tegelijkertijd is hun betrokkenheid niet vanzelfsprekend, met name in projecten waar sprake is van lage of onzekere rendementen. De condities waaronder zij bereid zijn te investeren hangen sterk samen met het Rijksbeleid, dat via het stelsel (corporaties, middenhuur, koop en investeringsklimaat) doorwerkt in de businesscases. Beperkte financiële ruimte bij woningcorporaties zet de groei van sociale huur onder druk, terwijl regulering van middenhuur invloed heeft op de bereidheid van (buitenlandse) investeerders om in nieuwbouw te stappen. Dit onderstreept het belang van een stabiel en voorspelbaar investeringsklimaat om woningbouw en gebiedsontwikkeling te stimuleren. Het rijk heeft om deze reden een programma lopen om aan verbetering van het investeringsklimaat te werken.

### **Thema 4: Rijksbeleid: woningbouw (subsidies, grondbeleid, grondfaciliteit en kostenverhaal)**

Het Rijk speelt een sturende rol in gebiedsontwikkeling, door coördinatie, expertise en financiering. Het Rijk erkent dat positieve businesscases bij binnenstedelijke ontwikkeling vaak niet haalbaar zijn, wat het inzetten van publieke middelen legitimeert in het kader van de woningbouwversnelling. De Taskforce Versnelling heeft als doel het scheppen en borgen van de juiste randvoorwaarden, juridische ruimte en een landelijke versnellingsaanpak.

Daarnaast speelt het Rijk een rol in het versterken van de grondpositie, bijvoorbeeld via instrumenten als de Wet voorkeursrecht gemeenten, gemeentelijke financiering via de Bank Nederlandse Gemeenten, de Transformatiefaciliteit en de in voorbereiding zijnde Grondfaciliteit.

### **Thema 5: Buiten de kaders van de GREX: Samen Slim - het betrekken van de gebruiksfase, de toekomstige baten en baathebbers**

De traditionele GREX kijkt naar de ontwikkelfase, terwijl veel waarde juist ontstaat in de gebruiksfase van een gebied, zoals lagere zorgkosten/gezondheidswinst, lagere beheerkosten of stijgende gebiedswaarde. Hoe kunnen we deze toekomstige baten en baathebbers in de gebruiksfase meenemen in de businesscase voor de ontwikkelfase? Welke nieuwe bekostings-, investerings- en financieringsmodellen of samenwerkingen maken het mogelijk om deze bredere waardecreatie te verzilveren?

### **Thema 6: Buiten de kaders van de GREX: integrale samenwerking openbare ruimte (ISOR)**

De openbare ruimte speelt een grote rol in de kwaliteit en waarde van gebiedsontwikkelingen, maar investeringen hierin zijn vaak versnipperd georganiseerd. Integrale samenwerking rondom de openbare ruimte biedt kansen om middelen effectiever in te zetten en grotere maatschappelijke impact te realiseren. In dit thema verkennen we hoe ISOR kan bijdragen aan meer samenhangende investeringen, en hoe partijen gezamenlijk verantwoordelijkheid kunnen nemen voor zowel aanleg als beheer.

## Onze gaststad: waarom Groningen (Suikerzijde)?

In grootschalig woningbouwgebied De Suikerzijde<sup>2</sup> in Groningen wordt actief geëxperimenteerd met nieuwe vormen van partnerselectie, bekostiging en gedeeld opdrachtgeverschap: Met de Ontwikkel-BV kan sneller en flexibeler worden gehandeld, met meer continuïteit dan wanneer projecten volledig afhankelijk zijn van politieke cycli. De Ontwikkel-BV staat onder een dubbel opdrachtgeverschap van zowel Maatschappelijke Ontwikkeling, als Stedelijke Ontwikkeling.

Groningen werkt in De Suikerzijde met partnerselectie. De traditionele planselectie wordt waar mogelijk losgelaten. Bij planselectie gaat vaak veel tijd, energie en geld verloren bij partijen die uiteindelijk niet worden geselecteerd, en de partij die wel wint doet dat vaak door beloftes te doen die daarna moeilijk zijn waar te maken, terwijl juist het onderling vertrouwen tussen overheid en markt cruciaal is voor de voortgang en een haalbare businesscase. Groningen kiest er daarom voor om vroegtijdig partners te selecteren en te contracteren. Hierdoor wordt vanaf de start samengewerkt met partijen die zich langdurig committeren aan het gebied, en ontstaat ruimte om gezamenlijk te werken aan een realistische en haalbare businesscase, in plaats van aan plannen die in het voortraject onder druk van concurrentie te rooskleurig worden voorgesteld.

Groningen is vergevorderd met de berekeningen vanuit de ‘Samen Slim’-benadering. In Samen Slim wordt niet alleen gekeken naar de kosten van ontwikkeling, maar ook naar de baten in de gebruiksfase: investeren in een gezonde wijk leidt bijvoorbeeld in de gebruiksfase tot lagere kosten in de gezondheidszorg. ‘Baathouders’ kunnen vervolgens worden betrokken als investeerders: partijen zoals zorgverzekeraars en corporaties die profiteren

van een gezonde, goed ingerichte leefomgeving. Samen met onder andere zorgverzekeraar Menzis en woningcorporaties wordt onderzocht hoe een Maatschappelijk Investerings Fonds kan worden ingericht, waarin toekomstige besparingen, bijvoorbeeld op zorg en welzijn, nu al worden ingezet om te investeren in kwaliteit.

Met deze aanpak laat Groningen zien hoe investeringskracht kan ontstaan door anders te kijken naar rollen, risico's en rendementen.



<sup>2</sup> Bekijk De Zuikerzijde [website]

1.

---

Binnen de kaders van de GREX: rondkrijgen gebieds business case, optimalisatie van de GREX



### 1.1 Grootschalige NOVEX Woningbouwlocaties: actualisatie businesscases

➤ Bekijk Fakton Consultancy in opdracht van het Ministerie van BZK, I&W, EZK, 21 mei 2024 [PDF online]

In opdracht van het Ministerie van BZK, I&W en EZK heeft Fakton een financiële analyse gemaakt van zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties in Nederland. Deze

locaties hebben de potentie voor circa 600.000 woningen tot en met 2040. Voor de periode na 2030 gaat het om ongeveer 287.000 woningen. Er is gestreefd om de resterende opgave van de gebiedsontwikkeling binnen de zeventien gebieden inzichtelijk te maken op basis van financiële informatie vanuit de gebieden over de publieke business case (GREX) en de randvoorwaardelijke investeringsopgaven.

#### Kwantitatief: publieke opgave van 6,8 miljard euro

Tot 2030 hebben de zeventien gebieden te maken met een resterende publieke opgave van 6,8 miljard euro inclusief btw. Dit is het resultaat van het saldo van de publieke gebieds-/grondexploitaties, de investeringsomvang van publieke maatregelen en de harde dekking die in de afgelopen jaren aan het gebied is toegekend en is op te splitsen in twee opgaven:

- Resterende investeringsopgave voor maatregelen uit mobiliteitspakketten en schaa spronginvesteringen en gebiedsbudget: 1,7 miljard euro
- Resterende publieke opgave 5,1 miljard euro is de optelling van tekorten op de publieke gebieds- en grondexploitaties, en de resterende opgave voor de maatregelen uit andere afspraken rijk-regio en aanvullende publieke maatregelen.

#### Kwalitatief: knelpunten tot 2030

1. Onzekerheden in landelijke wet- en regelgeving op het gebied van procedures, stikstof en middenhuurbeleid.
2. Randvoorwaardelijke factoren als netcongestie en onzekerheid over de aansluiting op drinkwater.
3. Rol nemen in de grootschalige gebiedsontwikkelingen kennen grenzen voor gemeenten, zijn complex en de gemeentelijke begroting en capaciteit staan onder druk.



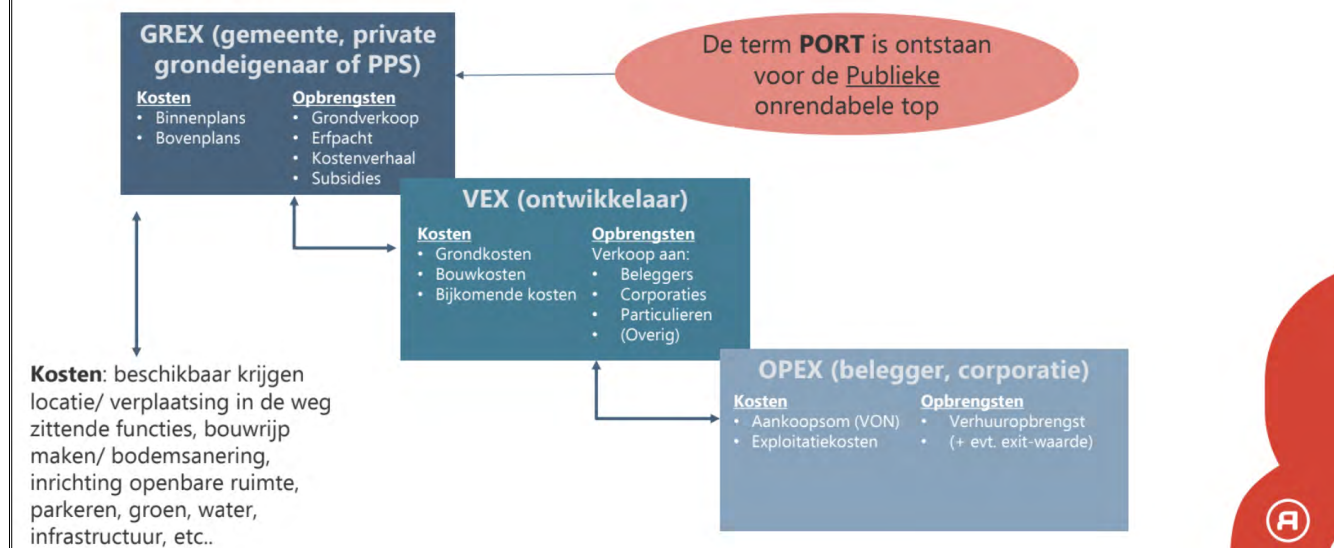
### 1.2 Webinar “Woningbouw: onrendabele toppen en betaalbaarheid”

➤ Bekijk Woningbouw: onrendabele toppen en betaalbaarheid, Platform31, i.s.m. Rebel, Rijswijk Wonen en ERA Contour, 21 november 2024 [Video online]

Damo Holt en Steven Hamming (Rebel) en Rob van den Broeke (Rijswijk Wonen) gaan in dit webinar van programma Stedelijke Transformatie en Platform31, georganiseerd door Jeroen Mens, in op het thema van onrendabele toppen bij de realisatie van woningbouw aan zowel publieke als private zijde.

Driekwart van de gemeenten rekent op publieke tekorten bij stedelijke transformatieprojecten. Bijna de helft ziet ook private tekorten. Gemiddeld loopt het publieke tekort op tot bijna 20 miljoen euro per project; omgerekend zo’n

## GREX, VEX en OPEX hangen sterk samen in de waardeketen



13.000 euro publiek tekort per woning. Maar er zijn ook forse uitschieters naar boven. Dat blijkt uit onderzoek van Rebel in opdracht van het programma Stedelijke Transformatie.

Damo Holt gaat in op het financiële tekort bij gebiedsontwikkelingen, de onrendabele top (ORT). Het financiële tekort kan op verschillende plekken in de waardeketen optreden, die sterk met elkaar samenhangen:

- De Grondexploitatie (GREX): Dit is vaak het domein van de gemeente. Het tekort hier wordt de Publieke Onrendabele Top

(PORT) genoemd. Oorzaken zijn onder meer de hoge kosten voor het bouwrijp maken, bodemsanering, infrastructuur en het uitkopen van andere functies. Ook de stapeling van overheidseisen (zoals tegelijkertijd betaalbaar én duurzaam bouwen) drukt zwaar op de begroting.

- De Vastgoedexploitatie (VEX) en Operationele Exploitatie (OPEX): het tekort ontstaat hier als de totale stichtingskosten (inclusief grond en bouw) hoger zijn dan de vastgoedopbrengsten. Omdat ontwikkelaars pas gaan bouwen als de afname

door beleggers gegarandeerd is, zijn VEX en OPEX onlosmakelijk met elkaar verbonden. Momenteel haken beleggers vaak af doordat zij hun rendementseisen niet halen door een mix van hoge rentes, gestegen bouwkosten en strengere regelgeving rondom middenhuur en vermogensbelasting (Box 3).

- Verschuiving van het probleem: omdat de grondwaarde bij projecten vaak als sluitpost wordt berekend, zien we in de praktijk dat tekorten uit de VEX en OPEX vaak door ontwikkelaars worden afgewenteld op de publieke grondexploitatie (GREX) van de gemeente.

Om vastgelopen projecten toch rendabel te maken, zijn er verschillende oplossingen:

- Sleutelen aan het programma: er kan financieel geoptimaliseerd worden door bijvoorbeeld het woningprogramma aan te passen (meer of duurdere woningen), het versoberen van de openbare ruimte, veel meer industrieel en gestandaardiseerd te bouwen, de parkeernormen te verlagen of het project op te knippen en te faseren.
- De rol van de gemeente: gemeenten kunnen ontwikkelaars helpen door de aanvangskosten te verlagen, bijvoorbeeld door gronden in erfpacht uit te geven. Ook kunnen ze actief grondbeleid voeren om speculatie te voorkomen, winstgevende met verlieslatende projecten verevenen,

en transparant in gesprek gaan over het verhalen van publieke kosten op private partijen met 'open boeken'.

- Marktpartijen stimuleren en risico's wegnemen: overheden kunnen de markt verleiden om toch in te stappen door afnamegaranties te bieden, de planologische procedures te versnellen en risico's proactief te delen in Publiek-Private Samenwerkingen (PPS).
- Systeemwijzigingen voor middenhuur: voor het specifiek vlottrekken van de bouw van middenhuurwoningen voor beleggers zijn grotere stelselingrepen nodig. Gedacht wordt aan fiscale verlichtingen, beschikbaar maken van pensioengeld, uitzonderingen in de Wet BetaalbareHuur, en gemeenten die als risicodragende partner in projecten stappen. Uiteraard blijft ook de inzet van structurele Rijkssubsidies (zoals de Woningbouwimpuls) cruciaal.

Tot slot wordt gesteld dat de term 'onrendabele top' eigenlijk misleidend is. Het tekort is in wezen een voorinvestering in maatschappelijke kwaliteit. Zaken als klimaatadaptieve wijken, de 15-minuten-stad, en gemengde buurten met goede voorzieningen leveren misschien niet direct op dag één rendement op, maar creëren op de langere termijn wel een brede, maatschappelijke waarde.

---

2.

---

Binnen de kaders van de GREX: nieuwe manieren van samenwerken (dealmaking)



## 2.1 Samen Goed en Snel Bouwen

- Bekijk Samen Goed en Snel Bouwen, Rebel & STIPO voor Ministerie VRO en BZK, November 2023 [PDF online]

Deze praktijkhandleiding van het Ministerie van BZK richt zich op de aanpak van grootschalige woningbouw binnen de NOVEX-locaties. Nederland heeft de ambitie om tot 2030 981.000 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 400.000 binnen deze aangewezen gebieden.

Dit vraagt om een integrale aanpak waarin woningbouw, infrastructuur, duurzaamheid en leefbaarheid samenkomen.

De handleiding is het resultaat van gesprekken tussen de directie Woningbouw van het ministerie BZK met ervaringsdeskundigen, experts en betrokkenen, samengevat in vijf pijlers voor succesvolle gebiedsontwikkeling:

1. Maatschappelijk gedreven gebiedsontwikkeling — Samenwerken in een integrale, meerjarige programmatische aanpak, waarin woningbouw hand in hand gaat met economische en sociale programmering.
2. Gezamenlijke aanpak van gebiedsbrede opgaven — Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen werken gebiedsgericht samen aan sociale, economische en ruimtelijke opgaven.
3. Krachtige publieke regie — Gemeenten spelen een centrale rol in de coördinatie, met steun van het Rijk en provincies.
4. Maximaliseer de samenwerking tussen overheid, markt en maatschappij — Samenwerkingspartners creëren een transparante, langjarige samenwerking met gedeelde waarden, gestructureerde procesregie.
5. Integrale financiële sturing — Het opstellen van eenduidige financiële spelregels door de ontwikkelende partijen.



## 2.2 Parallel plannen in woningbouwproces leidt (nu al) tot versnelling

- Bekijk *Parallel plannen in woningbouwproces leidt (nu al) tot versnelling*, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 25 maart 2024 [Document online]

Parallel plannen in de planfase van het woningbouwproces kan de doorlooptijd verkorten van zes naar twee jaar. Dat betekent dat woningen sneller gerealiseerd kunnen worden. Het 'plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' vormde begin vorig jaar het nieuwe aanvalsplan van minister Hugo de Jonge om de ontwikkeltijd van woningbouwprojecten fors te verkorten. Om te zorgen dat sneller wordt vergund wat gebouwd kan worden en sneller wordt gebouwd wat vergund is.

Momenteel loopt de pilot in vier woningbouwgebieden en drie NOVEX-gebieden. Evelyn Rademaker, partner bij Fakton Executives en zelfstandig adviseur Annius Hoornstra, delen de drie lessen:

1. Überhaupt een planning hebben met de verschillende mijlpalen, zodat overzichtelijk gemaakt kan worden wanneer je met welk proces kan starten.
2. Een team vormen op een plek waar al energie zit: het liefst met minimaal iemand van de gemeente, woningcorporatie en aannemer/ontwikkelaar.
3. Begin met een leeg vel en betrek vanaf dag één de omgeving over wat zij belangrijk vinden.

Door de pilots en de ervaringen laten Rademaker en Hoornstra zien dat Parallel Plannen geen utopie is, maar dat het werkelijk kan en gebeurt. Ze willen deze lessen en ervaringen delen zodat iedereen de oude manier van werken kan doorbreken en de nieuwe aanpak kan overnemen.



### 2.3 Leidende principes voor samenwerking

➤ Bekijk *Leidende principes voor samenwerking*, Aedes en NEPROM, 2024 [PDF online]

NEPROM (belangenorganisatie projectontwikkelaars) en Aedes (koepelorganisatie woningcorporatie) hebben samen met ontwikkelaars en woningcorporaties 6 leidende principes ontwikkeld voor samenwerking:

1. We stellen de opgave centraal
2. We zetten in op het vertrouwen én kennen van elkaar
3. Bij elke langjarige samenwerking is 30% sociaal het uitgangspunt

4. We werken aan een gezamenlijk gebiedsbod richting gemeenten en/of het Rijk
5. We werken met kritisch vertrouwen samen en passen kwaliteitschecks toe in onze contracten
6. We werken transparant samen door aan de voorkant inzicht te bieden in elkaars financiële principes en rekenmethoden

De handreiking vormt een kader om de samenwerking tussen ontwikkelaars en woningcorporaties te verbeteren en op lange termijn de woningbouwproductie te versnellen.

### 2.4 Partnerselectie blijft bruikbaar instrument, ondanks uitspraak Hoge Raad

➤ Bekijk *Partnerselectie blijft bruikbaar instrument, ondanks uitspraak Hoge Raad*, Gebiedsontwikkeling.nu – Sven Schroots, 10 januari 2022 [Artikel online]

Partnerselectie is een alternatieve selectiemethode die verschilt van een prijs- of planselectie. Bij partnerselectie selecteert de uitvrager niet op een plan met een bieding en/of op de prijs, maar op een partnerprofiel. Met de geselecteerde partner gaat de uitvrager samenwerken om tot een haalbaar plan en definitieve verkoopvoorwaarden te komen. Een partnerselectie laat zich goed vergelijken met een sollicitatieprocedure en de daaropvolgende eerste maanden (of jaren) van de relatie tussen werkgever en werknemer.

De gemeente Groningen ontwikkelt De Suikerzijde, een gebied van circa 120 hectare nabij het centrum, tot een duurzame en inclusieve stadswijk met 2.500 tot 5.000 woningen en ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. De gemeente heeft bewust gekozen voor een partnerselectieprocedure om de hoge ambities op het gebied van leefkwaliteit, duurzaamheid, mobiliteit en inclusiviteit te waarborgen, en om vroegtijdig en langdurig samen te werken met een marktpartij en corporaties.

De selectieprocedure bestond uit een voorselectie en een selectiefase. In de voorselectie werden partijen beoordeeld op ervaring, financiële draagkracht, visie en teamkwaliteit. Vervolgens werden drie partijen uitgenodigd om een uitgewerkt voorstel in te dienen, met daarin een visie op de opgave en een plan van aanpak inclusief samenwerking en financiële onderbouwing.

Uiteindelijk is Dura Vermeer geselecteerd als partner. Samen met woningcorporaties Nijestee en Patrimonium werken zij aan een haalbaarheidsonderzoek en de eerste deelgebieden. De zorgvuldig ingerichte procedure zorgde ervoor dat alle geïnteresseerde partijen op basis van transparante en objectieve criteria konden meedingen.

## 2.5 Leren van 35 jaar PPS: balanceren tussen zekerheid en flexibiliteit

- Bekijk *Leren van 35 jaar PPS: balanceren tussen zekerheid en flexibiliteit*, Gebiedsontwikkeling.nu – Paul van den Bragt en Reann Kersenhout, 22 oktober 2025 [Artikel online]

TU Delft-promovendi Reann Kersenhout en Paul van den Bragt leggen de lessen uit 35 jaar publiek-private samenwerking naast elkaar en kijken welke regels in de huidige complexe gebiedsontwikkelingspraktijk nodig zijn aan de hand van vier trends rondom contractvorming tussen partijen. De rode draad door deze lessen is ‘complexiteit vraagt om ordening, maar niet om overcontrole.’

1. Opsplitsen in beheersbare delen: huidige praktijk separate PPS-constructies worden opgetuigd voor deelopgaven zoals energievoorziening, mobiliteit, woningbouw of maatschappelijke voorzieningen.
2. Opnemen van tussentijdse evaluatiemomenten: tussentijdse evaluatiemomenten maken het mogelijk om op basis van voortschrijdend inzicht bij te sturen en nieuwe afspraken met elkaar te maken.
3. Exit-strategieën vooraf regelen: bij de start al duidelijke afspraken gemaakt over mogelijke uittreedsenario's, dit zorgt voor helderheid, vertrouwen en juridische rust.

4. Meer nadruk op relatie naast contract: essentiële onderdelen — zoals financiële kaders, risicoverdeling en procesafspraken — contractueel te verankeren, terwijl er voldoende ruimte blijft voor gezamenlijke afweging en relationele sturing wanneer zich onvoorziene ontwikkelingen voordoen of de opgaven veranderen.



## 2.6 Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2026

- Bekijk *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2026*, Bouwend Nederland, Ministerie van BZK, NEPROM en VNG, opzet en tekst door Akro Consult, mei 2026. [PDF online]

De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2026 biedt marktpartijen en (decentrale) overheden meer zekerheid te bieden over de praktische en juridische kaders voor het samenwerken aan projecten in gebiedsontwikkeling.

Gebiedsontwikkelingen zijn meestal complex, kennen vaak een lange doorlooptijd, er zijn veel belanghebbenden en de risico's en plankosten voor alle betrokken partijen zijn groot. Daarnaast wijzigen de maatschappelijke, economische en marktomstandigheden continu en ook de regelgeving ontwikkelt zich steeds verder.

In 2019 verscheen de vorige Reiswijzer Gebiedsontwikkeling. Zeven jaar later is het deze geactualiseerd en uitgebreid. De Reiswijzer verkent opnieuw de verschillende aspecten van gebiedsontwikkeling en is een compleet overzicht van de vele afwegingen die partijen bij het samenwerken aan een gebiedsontwikkeling moeten maken. Deze publicatie helpt zowel overheden als corporaties en marktpartijen sneller en effectiever samen te werken om gebiedsontwikkelingen te realiseren.

De Reiswijzer gaat onder ander in op de partnerselectie, de aanpak die tijdens de CoP-bijeenkomst in Groningen op 20 mei 2026 uitgebreid is besproken.

---

3.

---

Investerend vermogen van investeerders  
en de invloed van rijksbeleid



### 3.1 Staat van de Volkshuisvesting 2025

➤ Bekijk *Staat van de Volkshuisvesting 2025*, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025 [PDF online]

In de Staat van de Volkshuisvesting 2025 beschrijft het ministerie de stand van zaken van de volkshuisvesting in Nederland. De uitdagingen voor de volkshuisvesting en vervolgens de beleidsvoortgang worden in beeld gebracht

aan de hand van de drie hoofddoelen van volkshuisvesting: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. In de verdieping wordt verder ingegaan op de methoden die zijn gebruikt om woonlasten en woonquotes te meten.

#### 1. Beschikbaarheid

- Woningtekort blijft onverminderd hoog: Het woningtekort is met 4,8% (circa 396.000 woningen) onverminderd hoog gebleven. De overheid streeft naar de bouw van 100.000 nieuwe woningen per jaar, maar door een verwachte bouwdip bleef dit steken op 82.400 in 2024, en de prognose voor 2025 is 77.600. Voor de jaren na 2025 zijn de vooruitzichten optimistischer.
- Bestaande voorraad en doorstroming: De woningbouwproductie blijft achter bij de ambitie van 100.000 woningen per jaar: na 82.400 in 2024 wordt een verdere dip verwacht in 2025. Tegelijk is er nog onvoldoende plancapaciteit om alle doelen te halen, en moeten meerdere provincies opschalen. Woningcorporaties bouwen wel meer sociale huurwoningen, en ook het benutten van bestaande gebouwen biedt kansen, maar loopt nog tegen inefficiënties aan. De overheid probeert dit te verbeteren met meer regie, financiële steun en eenvoudiger regels.

#### 2. Betaalbaarheid

- Huurders versus kopers: Huurders besteden een beduidend groter deel van hun inkomen aan woonlasten (een 'woonquote' van 34,2%) dan woningeigenaren (22,8%). Vooral bij huurders in de private sector is dit percentage hoog met 41,7%.
- Generation Rent: Jongeren tot 35 jaar komen in de knel: tussen moeilijkheden om een woning te kopen en lange wachttijden voor sociale huur, en vrije sector woningen kennen hoge huurprijzen. Hierdoor kunnen ze moeilijk vermogen opbouwen en stellen ze belangrijke stappen uit.
- Dalend percentage met structureel te hoge woonlasten: Een positieve ontwikkeling is dat het percentage huurders met structureel te hoge woonlasten daalde van 8,0% in 2022 naar 5,6% in 2023, mede door hogere lonen en gerichte huurverlagingen. Aan de koopkant daalde echter het aantal 'betaalbare' koopwoningen voor lage- en middeninkomens doordat de kooprijzen (WOZ) stegen, maar de formele grens voor wat als 'betaalbaar' wordt gezien niet is meegegroei met de NHG-grens.

#### 3. Kwaliteit: Verduurzaming, leefbaarheid en funderingsrisico's

- Verduurzaming en energiearmoede: De verduurzaming van de woningvoorraad zet door. Het aandeel woningen met een slecht energielabel (E, F, G) is gedaald tot 15,0% en de uitstoot van broeikasgassen is verminderd. Toch nam de energiearmoede in 2024 toe tot 6,1% van alle huishoudens (zo'n 510.000 huishoudens), een probleem dat zich voor 75% concentreert in de corporatiesector.
- Leefbaarheid: In de twintig kwetsbare wijken van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) is de leefbaarheid licht verbeterd, al heeft de slechte woningvoorraad in die gebieden nog steeds een sterke negatieve impact op de buurt.
- Funderingsschade: Naar schatting 375.000 tot 425.000 gebouwen (zo'n 13% van alle gebouwen) krijgen in de komende tien jaar te maken met matige tot zeer ernstige funderingsschade.



3.2 Onderzoek verbetermogelijkheden investeringscondities Nederlandse woningmarkt

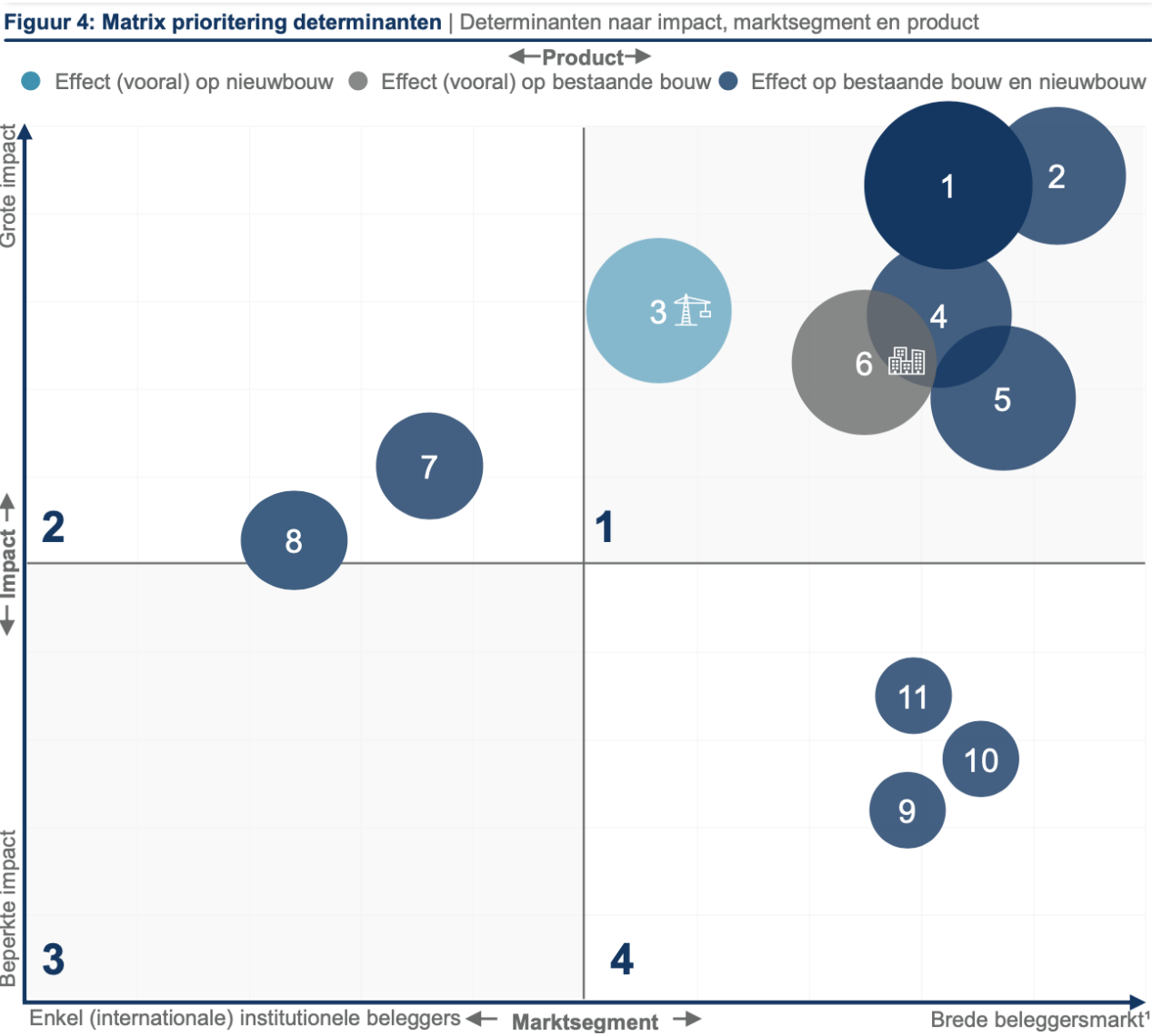
➤ Bekijk *Onderzoek verbetermogelijkheden investeringscondities Nederlandse woningmarkt*, Cushman & Wakefield, Januari 2024 [PDF online]

Cushman & Wakefield heeft in opdracht van Holland Metropole een onderzoek uitgevoerd naar de verbetermogelijkheden van de investeringscondities in de Nederlandse woningmarkt. Holland Metropole is belangenbehartiger van de grootste Nederlandse vastgoedontwikkelaars en -beleggers en van de vijf grootste gemeenten in Nederland. Omdat Nederlandse pensioenfondsen door vergrijzing minder kapitaal te besteden hebben, is internationaal institutioneel kapitaal cruciaal om dit woningtekort op te lossen. Echter staat het Nederlandse

investeringsklimaat voor deze internationale partijen flink onder druk. Dit komt deels door onbeïnvloedbare macro-economische factoren (bijvoorbeeld rente en bouwkosten), maar vooral door sterk wisselende en onvoorspelbare nationale wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de Wet betaalbare huur). Dit onderzoek brengt in kaart aan welke knoppen de overheid kan draaien om Nederland weer aantrekkelijk te maken voor internationale beleggers. Er worden elf concrete, stuurbare determinanten geïdentificeerd en geprioriteerd op basis van vier kwadranten.

Uit de analyse van deze determinanten komen vier kwalitatieve inzichten naar voren over hoe de overheid (internationaal) kapitaal weer kan activeren:

- Voorspelbaarheid van beleid: Beleggers hebben behoefte aan transparant en voorspelbaar beleid vanuit een betrouwbare overheid. De structurele mismatch tussen de langetermijnhorizon van beleggers en de korte politieke cyclus leidt tot reputatieschade, wat internationale beleggers afschrikt.
- Noodzaak van een ‘level playing field’: Om internationaal kapitaal aan te trekken, is een gelijk speelveld met binnenlandse partijen en andere Europese landen een absolute vereiste. Fiscale maatregelen, zoals het afschaffen van de vastgoed-fbi (REIT-structuur) (7) en de uiterst strikte criteria



Caption

voor de pensioenfondsvrijstelling (8), benadelen internationale beleggers momenteel direct. Het wegnemen van dit onderscheid is cruciaal om dit broodnodige buitenlandse kapitaal aan te trekken.

- Direct sturen op de businesscase: Hoewel factoren als marktsentiment en het product zelf lastig te sturen zijn, is wet- en regelgeving dat wel. Beleidsmatige keuzes werken direct door in de businesscase van beleggers: zo drukt een hoge overdrachtsbelasting direct op de vastgoedwaarde, en bemoeilijkt de Wet betaalbare huur de operationele kasstromen van de bestaande bouw. Een verlaging van het BTW-tarief (3) kan daarentegen direct de financiële haalbaarheid van stagnerende nieuwbouwprojecten verbeteren.
- Optimalisatie van de ketensamenwerking: Nieuwbouw en bestaande bouw zijn communicerende vaten, waarbij doorstroming noodzakelijk is om kapitaal vrij te maken. Om het ontwikkelproces te versnellen, is transparantie in de hele keten cruciaal: van inzicht in ontwikkelmarges en kortere vergunningstrajecten, tot grondprijsbeleid. Dit vergt een integrale benadering waarbij overheid en markt een gedeelde verantwoordelijkheid dragen.

**Strategische beleidsscenario's voor de overheid**

Cushman & Wakefield adviseert de overheid vijf gerichte beleidsscenario's, afhankelijk van het precieze beleidsdoel:

- Scenario 'High Impact' (Brede markt): Focus op voorspelbaar beleid, verlaging van de overdrachtsbelasting en een periodieke inkomenstoets om scheefwonen tegen te gaan.
- Scenario 'Level Playing Field' (Internationaal kapitaal): Herziening van de afschaffing van de vastgoed-fbi en versoepeling van de strikte criteria voor pensioenfondsvrijstelling.
- Scenario 'Nieuwbouw': Verlaging van het BTW-tarief om de stichtingskosten voor ontwikkelaars en beleggers direct te verlagen en de nieuwbouw aan te jagen.
- Scenario 'Bestaande bouw': De financiële druk op deze markt verlichten via gerichte sturing op de Wet betaalbare huur en een verlaging van de overdrachtsbelasting
- Scenario 'Ketensamenwerking': Versimpeling van complexe procedures, kortere doorlooptijden en het inzetten op transparante ketenverantwoordelijkheid.

**3.3 Investeringsklimaat Middenhuur**

➤ Bekijk *Investeringsklimaat Middenhuur*, SEO, September 2025 [PDF online]

Op de Woontop 2024 is afgesproken om het investeringsklimaat in middenhuurwoningen te onderzoeken en opties te verkennen om het investeringsklimaat te verbeteren. Het rapport analyseert de verslechterde staat van het investeringsklimaat voor institutionele en bedrijfsmatige beleggers en verkent oplossingsrichtingen.

Het investeringsklimaat is vanaf 2022 voornamelijk verslechterd door een stijging van de rente, de regulering van de middenhuur en minder voorspelbaar overheidsbeleid door de hoge frequentie van beleidswijzigingen. De opgang en neergang van het investeringsklimaat zijn terug te zien in de ontwikkeling van het aantal transacties en het transactievolume.

Omdat het verkopen van een middenhuurwoning aan een eigenaar-bewoner nu vaak meer oplevert dan het doorverhuren als gereguleerde huurwoning, worden huurwoningen massaal verkocht. De voorspelling is dat het aantal middenhuurwoningen de komende tien jaar met ongeveer 30 procent zal afnemen. Een struikelblok voor nieuwbouw is dat 'betaalbare koopwoningen' (met een prijs tot €405.000) een veel hogere vastgoedopbrengst opleveren voor

beleggers en ontwikkelaars dan het realiseren van middenhuurwoningen.

Er worden drie beleidsopties geschetst ter verbetering van het investeringsklimaat. Dit kan door drie groepen worden betaald: huurders in een gereguleerde middenhuurwoning, de overheid of eigenaar-bewoners.

1. De huurder betaalt: Door huren te verhogen (bijvoorbeeld via een hogere puntprijs in het WWS) stijgt het rendement, maar dit gaat logischerwijs ten koste van de betaalbaarheid voor de huurder.
2. De overheid betaalt: Belastingverlagingen door de overheid blijken in het model vaak een te klein effect te hebben. Een doeltreffendere, maar voor de overheid risicovollere maatregel is de invoering van een achterborgstelling (DAEB-regime), vergelijkbaar met de manier waarop corporaties goedkoper geld kunnen lenen.
3. De eigenaar-bewoner betaalt: Door de fiscale voordelen voor huiseigenaren in te perken (en hen zwaarder te belasten), zullen de koopprijzen dalen. Dit verkleint de winstgevendheid van het verkopen van huizen, waardoor verhuren voor beleggers relatief gezien weer aantrekkelijker wordt.



### 3.4 Nationale Prestatieafspraken — Update van de financiële doorrekening

➤ Bekijk *Nationale Prestatieafspraken — Update van de financiële doorrekening*, Ortec Finance, ABF Research en Republiq, Januari 2026 [PDF online]

Het rapport concludeert dat de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) voor woningcorporaties financieel niet langer haalbaar zijn en dat er geen sprake meer is van een duurzaam prestatiemodel.

Sinds de start van de NPA in 2022 is de betaalbaarheid van het wonen verbeterd: de huurquote (het deel van het inkomen dat aan huur wordt besteed) nam met 16% af. Daarnaast is de nieuwbouwproductie met 67% gestegen tot 25.000 woningen per jaar en is het aantal woningen met een laag energielabel (E, F of G) meer dan gehalveerd.

Het financiële tekort De totale investeringsruimte van de corporatiesector is met 22% (ofwel € 27,6 miljard) afgenomen. Dit resulteert in een landelijk tekort van € 19,4 miljard om de opgaven tot en met 2034 te kunnen realiseren. Onderlinge financiële solidariteit tussen corporaties is onvoldoende om dit tekort nog op te lossen.

Omdat het tekort is gegroeid komt nieuwbouw en verduurzaming vanaf 2028 in de knel:

1. Ondanks een eerdere stijging in de bouwproductie, moet het tempo vanaf 2029 omlaag. Hierdoor kunnen 43.200 geplande sociale huurwoningen (DAEB) niet worden gebouwd
2. Stagnatie in verduurzaming: Corporaties hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd, waardoor het aantal slecht geïsoleerde woningen (EFG-labels) is gehalveerd. Door het naderende tekort gaat echter ook dit tempo vanaf 2029 omlaag, waardoor 163.000 geplande verduurzamingsmaatregelen noodgedwongen moeten worden geschrapt

### 3.5 Brancheorganisaties: Zonder verbetering investeringsklimaat blijft er een woningtekort

➤ Bekijk *Brancheorganisaties: Zonder verbetering investeringsklimaat blijft er een woningtekort*, Aedes, IVBN, NEPROM, Professioneel Platform Vastgoed en Vastgoed Belang, 11 december 2025 [Artikel online]

Vijf grote strategische partners uit de woon- en vastgoedsector (Aedes, IVBN, NEPROM, Professioneel Platform Vastgoed en Vastgoed Belang) luiden de noodklok over de haperende woningbouw. De Nederlandse woningmarkt staat zwaar onder druk door een combinatie van stijgende bouwkosten, een hogere rente en een te zware belastingdruk. Woningcorporaties lopen hierdoor tegen de absolute grenzen van hun investeringsmogelijkheden aan. Tegelijkertijd zorgt nieuwe regelgeving (zoals de Wet betaalbare huur), in combinatie met deze zware fiscale lasten, ervoor dat het voor private investeerders nauwelijks meer rendabel is om te investeren. Zonder ingrijpen zal het aanbod aan betaalbare middenhuurwoningen de komende tien jaar naar verwachting met maar liefst 30% dalen.

Om de investeringskracht te herstellen, stellen de brancheorganisaties een concreet zevenpuntenplan voor aan de politiek:

1. Gelijke fiscale regels voor pensioenaanbieders: behandel Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen fiscaal gelijk, zodat het voor alle pensioenfondsen aantrekkelijk wordt om (weer) in huurwoningen te investeren
2. Verlaag de overdrachtsbelasting: breng het tarief voor de aankoop van onroerend goed (voor beleggers) structureel terug naar 6%. Dit stimuleert investeringen in complexe gebiedsontwikkelingen en de transformatie van oude panden
3. Beperking renteaftrek aanpassen: voorkom dat corporaties en private partijen fiscaal 'beboet' worden als zij met vreemd vermogen bouwen, door Europese vrijstellingen toe te passen
4. Hervorm de vermogensbelasting (Box 3): versnel de invoering van belasting over het werkelijke rendement (naar 2028) en houd in de tussentijd beter rekening met de daadwerkelijke exploitatiekosten die verhuurders maken
5. Staatssteun voor middenhuur: maak het voor zowel corporaties als private partijen mogelijk om gebruik te maken van staatssteun om de verlieslatende bouw van middenhuurwoningen aan te jagen
6. Vrijstelling vennootschapsbelasting (Vpb): stel huurwoningen vrij van vennootschapsbelasting, wat beter past bij het sociale karakter van deze woningen

7. Maak de middenhuurregeling werkbaar: evalueer de strenge huurregulering in het middensegment snel en verbeter het puntensysteem (de WWS-tabel), zodat het voor verhuurders haalbaar blijft om de bestaande voorraad te behouden en bij te bouwen

Alleen als dit pakket integraal wordt doorgevoerd, ontstaat er volgens het consortium weer voldoende vertrouwen in de markt om tienduizenden betaalbare huurwoningen per jaar te kunnen realiseren. Om dit voor elkaar te krijgen is daarnaast nog een structurele impuls van 3 tot 5 miljard euro per jaar nodig vanuit het Rijk



### 3.6 Presteren met een prijskaartje — Sectorrapportage Aedes-benchmark 2025

↗ Bekijk *Presteren met een prijskaartje* —  
Sectorrapportage Aedes-benchmark 2025,  
AEDES, 11 december 2025 [Artikel online]

De Aedes-benchmark 2025 is een rapportage die inzicht biedt in de prestaties van woningcorporaties in Nederland. Uit de rapportage blijkt dat de investeringsruimte van woningcorporaties

zwaar onder druk staat. Hoewel corporaties grote maatschappelijke prestaties leveren op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming, raakt hun financiële model steeds meer uit balans. De investeringskracht van de corporatiesector wordt momenteel geraakt door drie grote ontwikkelingen:

#### 1. Het ‘huishoudboekje’ is structureel verlieslatend

De lopende huurinkomsten zijn bij lange na niet meer toereikend om de bedrijfslasten, rente, belastingen én de sterk gestegen onderhouds- en investeringskosten te dekken. Het tekort op het maandelijkse huishoudboekje van corporaties is het afgelopen jaar verviervoudigd: van -11 euro naar -48 euro per woning per maand. Aan de inkomstenkant speelt mee dat de huren (met 17% stijging sinds 2017) de afgelopen jaren fors achterbleven bij de inflatie (29%), mede door verplichte huurverlagingen.

#### 2. Oplopende bedrijfslasten en torenhoge investeringskosten

Aan de uitgavenkant stijgen de kosten hard. De bedrijfslasten bereikten een recordhoogte van 1.097 euro per verhuureenheid, grotendeels gedreven door een cao-loonsverhoging van 10% en oplopende ICT-kosten. Tegelijkertijd namen

de totale investeringen in onderhoud, verbetering en verduurzaming in één jaar tijd toe met 1,5 miljard euro, tot een totaal van 12,1 miljard in 2024. Ook de stichtingskosten voor de nieuwbouw van woningen stegen verder (tot gemiddeld € 228.100 per woning) door duurdere materialen en personeel.

### 3. Explosieve stijging in schulden door afhankelijkheid van leningen

Omdat het eigen geld (de operationele kasstroom) opdroogt en corporaties bovendien veel minder bestaande woningen verkopen dan voorheen (een daling van 22% ten opzichte van 2020), zijn ze gedwongen om de grootschalige bouw- en verduurzamingsopgave te financieren met vreemd vermogen. Dit leidt tot een zeer zorgwekkende trendbreuk:

- In 2020 werd nog slechts 21% van de investeringen met leningen betaald, maar in 2024 is dit opgelopen tot 56%.
- Om alle lasten te kunnen dragen is het geleende bedrag per woning in drie jaar tijd verviervoudigd (van € 50 naar € 216 per maand).
- De totale leningenportefeuille van corporaties is om deze investeringen te dekken tussen 2020 en 2024 met maar liefst 362% gegroeid.

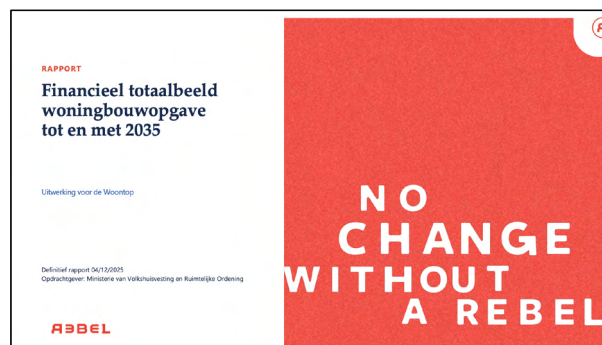
De maatschappelijke eisen om snel betaalbaar te bouwen en in hoog tempo te verduurzamen zijn gigantisch, maar de kosten wegen inmiddels veel zwaarder dan de reguliere opbrengsten. Om deze opgaven toch te realiseren, teren corporaties zwaar in op hun buffers en leencapaciteit.

---

4.

---

Rijksbeleid: woningbouw (subsidies, grondbeleid, grondfaciliteit en kostenverhaal)



#### 4.1 Financieel totaalbeeld woningbouwopgave tot en met 2035

➤ Bekijk *Financieel totaalbeeld woningbouwopgave tot en met 2035*, Rebel in opdracht van Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 4 december 2025 [PDF online]

Dit rapport door Rebel in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening biedt een brecht de publieke financiële tekorten en randvoorwaarden in kaart die nodig zijn om de ambitie van 100.000 nieuwe woningen per jaar te halen. De uitdagingen en tekorten worden opgedeeld in vier hoofdcategoryën:

#### 1. Directe tekorten op de woningbouw en infrastructuuropgave (De PORT)

- Toerekenbaar: De kosten, zoals bodemsanering, verplaatsing van in de weg zittende activiteiten, inrichting van het openbaar gebied, groen, parkeren en infrastructuur, die verbonden zijn aan het betreffende woningbouwproject, maar die niet volledig uit de opbrengsten van het betreffende woningbouwproject gedekt kunnen worden. De kosten voor deze opgave tussen 2030 en 2035 zijn 3,9 miljard euro.
- Niet-toerekenbaar: Voor de (bovenplanse) infrastructuur is de ongedekte opgave gigantisch. Voor niet-toerekenbare wegen en ov-verbindingen is er een tekort van 7,8 miljard euro. Daarbovenop is er nog 20 tot 25 miljard euro nodig voor grote infrastructurele 'schaalsprongen'. Zonder deze netwerkinvesteringen dreigen zo'n 280.000 woningen niet gebouwd te kunnen worden

#### 2. Huidige kritische randvoorwaarden

Er is een aantal kritische randvoorwaarden die nu opgelost moet worden om de komende jaren woningen te kunnen bouwen:

- Netcongestie: het volle stroomnet dwingt bouwers tot dure lokale (tijdelijke) oplossingen of aanpassingen in het

energiesysteem. Het landelijke resttekort om dit op te lossen wordt geraamd op €640 miljoen tot €1,2 miljard, en dit raakt mogelijk zo'n 320.000 geplande woningen

- Stikstof: hoewel de benodigde stikstofmiljarden (een restopgave van €12 miljard) niet formeel op de begroting van de woningbouw drukken, belemmert dit probleem wel de bouw van naar schatting 90.000 tot 100.000 woningen
- Water en bodem: kosten voor klimaatadaptatie en waterberging vallen veelal binnen de reguliere projectkosten (PORT), maar maken locaties zoals de Zuidplas of Gnephoek wel fors duurder

#### 3. Toekomstige randvoorwaarden (nog onberekend)

Er komen nieuwe regels aan waarvan de financiële impact voor de woningbouw nog onduidelijk is:

- Kaderrichtlijn Water (KRW): Vanaf 2027 gelden strenge Europese doelen voor schoon water. Dit kan zorgen voor risico's bij het verkrijgen van vergunningen voor het onttrekken en lozen van grondwater tijdens de bouw
- Groen in en om de stad (GIOS): De nieuwe Europese Natuurherstelverordening verplicht dat er geen nettoverlies van

stedelijk groen en boomkroonbedekking mag zijn. Dit brengt een nog onbekende, maar waarschijnlijk forse financiële en ruimtelijke opgave voor gemeenten met zich mee

#### 4. Sociaal-maatschappelijke opgaven

Een belangrijk nieuw aspect in dit rapport is de nadruk op leefbaarheid. Om niet alleen stenen te stapelen, maar 'veerkrachtige gemeenschappen' te bouwen die latere maatschappelijke kosten (zoals in de zorg) voorkomen, zijn zware investeringen nodig die zich moeilijk laten terugverdienen in de vastgoedexploitatie

- Gemeenschappelijke ruimtes: essentieel om toenemende eenzaamheid (zeker in de sociale huur) tegen te gaan. De eenmalige financiële opgave om deze in sociale wooncomplexen te bouwen wordt geschat op €2,7 miljard.
- Maatschappelijke voorzieningen: het realiseren van onder andere publiek onderwijs, en buurt- en jongerencentra kost naar schatting eenmalig €14,5 miljard.
- Betaalbare ruimte voor werk: om werk dichtbij huis te houden voor praktisch opgeleiden is ruimte nodig in nieuwe wijken. Omdat werken veel minder grondwaarde oplevert dan wonen, zorgt deze noodzakelijke menging voor een financieel gat van ca. €0,8 miljard.

## 4.2 Opdrachtbrief Taskforce Versnelling Woningbouw

➤ Bekijk *Opdrachtbrief Taskforce Versnelling Woningbouw*, Open.overheid.nl, 6 maart 2026 [PDF online]

Opdrachtbrief afkomstig van Rob Jetten, Dilan Yeşilgöz en Bart van den Brink, waarin zij de coördinerend minister van VRO en de ministers van Financiën, BZK, I&W, LZJS en de staatssecretaris van KGG verzoeken om binnen zes maanden in de Taskforce Versnellen Woningbouw een integraal programma op te stellen dat de koers uitzet voor de realisatie van 100.000 woningen per jaar.

Het programma dient de volgende onderdelen te bevatten.

Voorwaarden die bijdragen aan bouwen, bouwen, bouwen:

- aanwijzen van negen nieuwe nationale grootschalige woningbouwlocaties
- creëren van juiste ruimtelijke, juridische en financiële randvoorwaarden voor de 30 nationale locaties
- actief benutten van koppelkansen met mobiliteit, economie, groen en voorzieningen
- een investeringsprogramma
- ontwerpen van innovatieve PPS-samenwerkingsvormen

Een overheid die helpt en niet in de weg zit:

- Een landelijke aanpak voor beter benutten van de bestaande voorraad
- Opschaling van productiviteit in de bouw
- Verbeteren van het investeringsklimaat
- Inrichten van integrale gebiedsbudgetten
- Maken van een gezamenlijk plan van lokale versnelling bij gemeenten waar woningbouw achterblijft
- Concrete voorstellen om te vermijden dat netcongestie de woningbouw vertraagt

Schrappen, versoepelen en versimpelen door middel van een concrete lijst met regels om hoge regeldruk op de woningmarkt te beperken.



## 4.3 Verkenning Inbrengwaarde: een verkenning van alternatieve beleidsopties voor de inbrengwaarde bij kostenverhaal

➤ Bekijk *Verkenning Inbrengwaarde: een verkenning van alternatieve beleidsopties voor de inbrengwaarde bij kostenverhaal*, Fakton Consultancy, 19 maart 2025 [PDF online]

Fakton verkent zes mogelijke beleidsopties om de waarderingsgrondslag van grond (de inbrengwaarde) aan te passen. De verkenning

heeft als doel het publiekrechtelijk kostenverhaal te verbeteren en de aanzienlijke publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling te verkleinen, zonder privaat initiatief voor de woningbouw te ontmoedigen. Hiertoe heeft onderzoeksbureau Cebeon in een aparte Effectrapportage via de Delphi-methode de zes beleidsopties getoetst op doeltreffendheid, doelmatigheid, neveneffecten en rechtmatigheid.

De volgende beleidsopties worden onderscheiden:

Nul variant (1); Het huidige systeem inclusief maatregelen uit de Kamerbrief 'Modernisering van het grondbeleid'

1. Gebruikswaarde (Voorkeursalternatief) (2); De inbrengwaarde standaard baseren op de waarde bij voortgezet huidig gebruik.  
→ Oordeel: Meest doeltreffend en doelmatig.  
1A. Altijd WOZ-waarde (4); De WOZ-waarde als vaste maatstaf.

→ Oordeel: In theorie doeltreffend, maar in de praktijk onuitvoerbaar door complexe taxatie-discussies (met name bij cultuurgrond).  
1B. Voorbereidingsbesluit (5); De peildatum van de inbrengwaarde jaren naar voren halen via een vroegtijdig besluit.

→ Oordeel: Minder doeltreffend; risico dat grondprijzen op het moment van het besluit al speculatief zijn opgedreven.

1C. Gebruikswaarde + opslag (3); De gebruikswaarde plus een wettelijke opslag om verkoop door de eigenaar te stimuleren.

→ Oordeel: Niet doelmatig; de opslag beperkt direct de extra financiële ruimte voor publiek kostenverhaal.

2. Vaste bijdrage kostenverhaal (6); Werken met vaste, niet-onderhandelbare normbedragen per type bouwactiviteit.

→ Oordeel: Niet doeltreffend; verwachting is dat gemeenten deze bedragen te laag (conservatief) inschatten om vastgoedontwikkeling niet te frustreren.

### Waarderen naar gebruikswaarde

Van de zes verkende beleidsopties concludeert Fakton dat het aanpassen van de inbrengwaarde naar de ‘gebruikswaarde’ (de waarde bij voortzetting van de huidige functie) in potentie het meest doeltreffend en doelmatig is. Dit leidt tot vier belangrijke kwalitatieve en kwantitatieve inzichten voor de gebiedsontwikkeling:

- Sterkere positie aan de onderhandelings-tafel: hoewel in de praktijk in het merendeel van de gevallen het kostenverhaal via privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten verloopt, kan de gemeente altijd terugvallen op de publiekrechtelijke route. Door wettelijk vast te leggen dat er met een lagere grondwaarde (de gebruikswaarde) gerekend moet worden, ontstaat er direct een dempend effect (de ‘schaduwwerking’) op de onderhandelingen, waardoor de publieke onderhandelingspositie van de

gemeente aanzienlijk wordt versterkt, en het risico dat gemeenten compromissen moeten sluiten over het ruimtelijk programma wordt kleiner.

- Waardevermeerdering (vooral op uitleglocaties): door de ‘gebruikswaarde’ als basis te nemen, wordt de volledige waardeestijging die ontstaat door een functiewijziging inzetbaar voor het kostenverhaal. Dit effect is groot bij weilanden die woonwijken worden, maar zeer beperkt bij binnenstedelijke transformaties. Omdat binnenstedelijke locaties al intensief bebouwd zijn, is de bestaande gebruikswaarde vaak al zo hoog, dat deze beleidsmaatregel de financiële ruimte voor het kostenverhaal daar niet of nauwelijks zal verbeteren.
- Noodzaak voor een lange adem: omdat een aanpassing van de inbrengwaarde de zakelijke belangen raakt (en spanning oplevert met het eigendomsrecht/EVRM, al wordt dit juridische risico door Fakton als beheersbaar gezien), is een robuuste overgangsregeling noodzakelijk om te voorkomen dat de huidige woningbouw tijdelijk stagneert. Consequentie is wel dat de financiële voordelen voor het publieke kostenverhaal pas op middellange tot lange termijn écht voelbaar worden.

### Een actievere rol voor gemeenten is onvermijdelijk

Een belangrijk neveneffect van strenger kostenverhaal is dat de winstmarges voor private partijen dalen. Hierdoor kunnen ontwikkelaars en grondhandelaren terughoudender en selectiever worden, met name op de minder rendabele locaties. Om te voorkomen dat de gebiedsontwikkeling daar stilvalt, zullen gemeenten vaker zelf de regie (en het financiële risico) moeten nemen via actief grondbeleid.

---

5.

---

Buiten de kaders van de GREX: Samen Slim  
— het betrekken van de gebruiksfase, de  
toekomstige baten en baathebbers



### 5.1 Samen Slim — naar een maatschappelijk investeringsfonds voor gebiedsontwikkelingen (deel 1 en deel 2)

- Bekijk *Samen Slim — Deel 1*, Het Watertorenberaad, 2024 [PDF online]
- Bekijk *Samen Slim — Deel 2*, Het Watertorenberaad, 2024 [PDF online]

Ruimtelijke ontwikkeling betalen uit de waarde van grond is een doodlopende weg. Het kan beter. En wel door het slim verbinden van opgaven, partijen en portemonnees in een integrale, langjarige ontwikkelbegroting, gevoed door een maatschappelijk investeringsfonds. Dit leidt tot brede welvaart via ontschotte middelen, met een brede coalitie, tegen lagere kosten en met haalbare plannen.

Deel 1 van de publicatie *Samen Slim* gaat over het werken naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling. Het is een uitnodiging om het gedachtegoed van een (breed) maatschappelijk investeringsmodel verder te brengen in de praktijk. Met als resultaat: aantrekkelijke, klimaatadaptieve, zorgzame, bereikbare, betaalbare, energiezuinige woon- en werkomgevingen. Het Watertorenberaad brengt daarom de verschillende partijen in de gebiedsontwikkeling bij elkaar om samen tot integrale oplossingen te komen voor bouwprojecten in de crisis en daarna. Door preventief te investeren in de fysieke leefomgeving — zoals groen, ontmoetingsplekken en kwalitatieve woningen — kunnen op termijn hoge maatschappelijke kosten worden voorkomen, bijvoorbeeld in de jeugdzorg, ouderenzorg en infrastructuur. Als antwoord op verkokering en versnippering stelt het beraad een cross-sectoraal, meerjarig investeringsmodel voor, gericht op maatschappelijke impact.

In deel 2 worden zeven concrete thema's uitgewerkt, inclusief de bijbehorende 'ladders van bekostiging' (wie betaalt, wie profiteert)

1. Betaalbaar en voldoende ruim wonen: door wonen weer als basisvoorziening te zien (naar Weens model) in plaats van als speculatieobject, dalen de woonlasten. Dit levert de overheid miljarden op aan vermeden huurtoeslagen, zorgkosten door financiële stress, en hypotheekrenteaftrek



2. Zorgzaam wonen: door het bouwen van levensloopbestendige, geclusterde woningen met gemeenschappelijke ruimten kunnen ouderen veel langer thuis wonen. Dit voorkomt eenzaamheid en bespaart de samenleving €20.000 tot €50.000 per senior per jaar aan dure verpleeghuiszorg
3. Genereuze maatschappelijke voorzieningen: investeren in buurthuizen, jongerenwerkers en ontmoetingsplekken kost relatief weinig (bijv. €200.000 tot €300.000 per jaar), maar verdient zich razendsnel terug als dit uithuisplaatsingen of jeugddetentie voorkomt (wat al snel €40.000 tot €120.000 per jongere kost)

4. Duurzame mobiliteit: Door het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, MaaS, en dan pas de auto) en de 15-minuten-stad toe te passen, is er veel minder blik op straat nodig. Elke uitgespaarde parkeerplaats in de bouw scheelt €20.000 in de grondexploitatie, en het Rijk hoeft minder te investeren in nieuwe asfaltwegen
5. Betaalbare ruimte voor werk: het realiseren van goedkope bedrijfsruimtes in nieuwe wijken helpt mensen (ook praktisch opgeleiden) aan passend werk in de buurt. Dit versterkt de economie en bespaart gemeenten miljoenen aan bijstandsuitkeringen
6. Energieneutrale gebieden: door lokale, collectieve energiesystemen aan te leggen (smart grids, buurtbatterijen en lokale warmte-koude-opslag) kan het peperdure en tijdrovende uitbreiden van het landelijke hoogspanningsnet worden voorkomen
7. Klimaatrobuust bouwen: groen, waterberging en het drastisch besparen op drinkwater (door regenwater te gebruiken voor toiletten en wasmachines) leveren direct voordeel op voor waterschappen en drinkwaterbedrijven, omdat zij niet hoeven te investeren in nieuwe rioolzuiveringsinstallaties of drinkwaterbronnen

Om de partij die de kosten maakt (vaak de ontwikkelaar of gemeente) te verbinden met

de partij die er later de financiële vruchten van plukt (zoals het Rijk, zorgverzekeraars of waterschappen):

- a. Gebiedscoalities: Richt per gebied brede netwerken op waarin gemeenten, zorgverzekeraars, vervoerders en ontwikkelaars vooraf samen afspraken maken over langetermijndoelen
- b. Eén virtuele portemonnee: Stap af van gescheiden, jaarlijkse sectorbudgetten en werk met een integrale meerjarenbegroting gericht op resultaten (bijv. 'een halvering van uithuisplaatsingen in 10 jaar')
- c. Maatschappelijke investeringsfondsen (Urban Impact Bonds): Gebruik fondsen die deze maatschappelijke ingrepen voorfinancieren. De partijen die later daadwerkelijk geld besparen (zoals een zorgkantoor of het ministerie), lossen vervolgens die investering via het fonds af

Ten slotte worden twee praktijkvoorbeelden gegeven: Den Haag Utrechtsebaan en De Suikerzijde in Groningen.



## 5.2 In Groningen betalen baathouders mee aan een gezonde leefomgeving

➤ Bekijk *In Groningen betalen baathouders mee aan een gezonde leefomgeving*, Joost Zonneveld Stadszaken, 11 maart 2026 [Artikel online]

In de gebiedsontwikkeling De Suikerzijde in Groningen wordt uitgegaan van het principe dat partijen die profiteren van een gezonde leefomgeving ook financieel bijdragen. In plaats van dat de gemeente als enige verantwoordelijk is voor investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen, wordt verkend welke partijen baat hebben, zoals zorgverzekeraars, woningcorporaties en ontwikkelaars, en hoe zij via een gezamenlijk fonds kunnen meebetalen.

Dit krijgt onder meer vorm in een (nog te ontwikkelen) gebiedsfonds, waarin verschillende

partijen bijdragen aan investeringen in een gezonde leefomgeving. Het gaat daarbij om voorzieningen zoals groen, sport en sociale infrastructuur, die bijdragen aan gezondheid en welzijn. Tegelijkertijd leveren deze investeringen ook economische waarde op, bijvoorbeeld doordat bewoners gezonder zijn en vastgoed in waarde stijgt.

Binnen bestaande systemen komen dergelijke investeringen vaak moeilijk tot stand, doordat kosten en baten bij verschillende partijen liggen en financiering veelal sectoraal is georganiseerd. Door baathouders vanaf het begin te betrekken en gezamenlijk te investeren, kunnen deze voorzieningen eerder en structureel onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling.

5.3 Raadsbrief: Voornemen verkenning sociaal-maatschappelijk investerings-model Suikerzijde

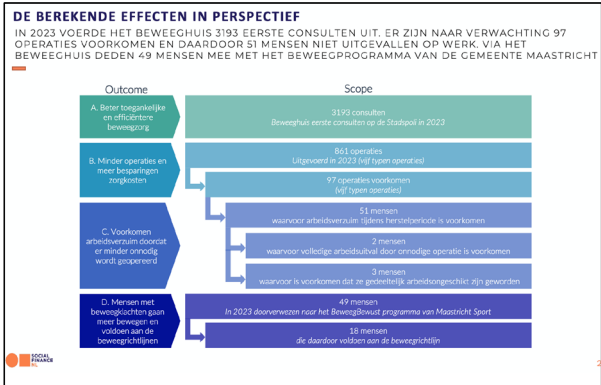
➤ Bekijk Raadsbrief, Gemeente Groningen, 11 maart 2026 [PDF online]

De burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen informeren de gemeenteraad over het voornemen om voor de gebiedsontwikkeling van De Suikerzijde een sociaal-maatschappelijk investeringsmodel te verkennen.

Vanaf de start wordt ingezet op een sterke en gezonde leefomgeving, met een vernieuwende financieringsaanpak. Daarbij dragen partijen die op termijn profiteren van lagere zorg- en welzijnskosten (zorgverzekeraars, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en het Rijk) al in een vroeg stadium bij. Met deze brief vraagt het college de raad en betrokken partners om actieve betrokkenheid.

In de voorlopige uitwerking wordt een integrale aanpak geschetst waarin fysieke, sociale en organisatorische randvoorwaarden samenkomen. De fysieke randvoorwaarden zijn verankerd in het stedenbouwkundig plan. De sociale randvoorwaarden richten zich op preventie en het versterken van de sociale basis. De organisatorische randvoorwaarden zijn gebaseerd op de Samen Slim-methodiek.

Als concrete vervolgstap krijgt Suikerzijde BV de opdracht om dit investeringsmodel verder te verkennen en uit te werken tot een concept-model en bijbehorende businesscase voor de eerste ontwikkeljaren.



5.4 De maatschappelijke businesscase als basis voor duurzame bekostiging van domeinoverstijgende zorg

➤ Bekijk De maatschappelijke businesscase als basis voor duurzame bekostiging van domeinoverstijgende zorg, InvestNL, Juni 2024 [PDF online]

Het rapport analyseert Het Beweeghuis in de regio Maastricht-Heuvelland: een domeinoverstijgend zorgnetwerk waarin ziekenhuis, huisartsen, fysiotherapeuten en beweegcoaches samenwerken. Patiënten met beweegklachten worden sneller, vaker buiten het ziekenhuis en meer gericht op preventie behandeld, waardoor onnodige operaties kunnen worden voorkomen. ReumaNederland, Invest-NL, Noaber Foundation en Het Beweeghuis onderzochten samen hoe deze preventieve zorgaanpak duurzaam bekostigd en opgeschaald kan worden, en hoe dit op termijn kan bijdragen aan verandering van het huidige bekostigingssysteem.

- De key take-aways:
- Er is potentie om zorgkosten en arbeidscapaciteit te besparen en de kwaliteit van zorg te verbeteren door intensievere domeinoverstijgende samenwerking.
  - Het huidige systeem biedt echter nog onvoldoende mogelijkheden om dit goed te bekostigen.
  - Door brede maatschappelijke impact inzichtelijk te maken, ontstaat een basis om partijen bij wie de baten landen aan te spreken op hun bijdrage.
  - De uitwerking laat zien dat Het Beweeghuis voor elke geïnvesteerde euro bijna vier euro aan maatschappelijke baten realiseert.

## 5.5 Daadkracht en drang — Zes inzichten uit een verdiepende studie naar de bekostiging van openbaar vervoer in New York, Londen en Kopenhagen

➤ Bekijk *Daadkracht en drang*, Delft University of Technology, T.A. Damen en S.P. van Zoest, 2021 [PDF online]

In deze publicatie wordt onderzocht hoe grote infrastructurele projecten en gebiedsontwikkeling slim aan elkaar gekoppeld en alternatief bekostigd kunnen worden. Omdat de reguliere bekostiging in Nederland (zoals traditioneel kostenverhaal en rijkssubsidies) vaak ontoereikend is voor de complexe, binnenstedelijke verstedelijkingsopgave, halen de auteurs inspiratie uit drie internationale casussen. De drie internationale modellen in de bestudeerde steden is succesvol gebruikgemaakt van *value capture* (het afroken van gecreëerde waarde):

- Kopenhagen (Ørestad – metrolijn 1 & 2): Bekostiging via publieke gronduitgifte. Een nieuw publiek ontwikkelbedrijf (By & Havn) kreeg kosteloos onbebouwde staatsgrond, sloot staatsleningen af om de metro te bouwen, wijzigde de bestemming, en betaalt de leningen nu af met de sterk gestegen grondopbrengsten.
- Londen (Crossrail): bekostiging via baataroming bij het bedrijfsleven. Er werd een speciale toeslag ingevoerd op een bestaande

huurwaardeheffing voor gebruikers van commercieel vastgoed (*Business Rate Supplement*), omdat deze bedrijven in de stad enorm profiteren van de economische impuls en betere bereikbaarheid.

- New York (Hudson Yards – 7 Line Extension): bekostiging via de allocatie van toekomstige belastinginkomsten. Door de metro-aanleg en verruimde bestemmingsplannen konden extreme dichtheden gebouwd worden. Voor de afbetaling van de infrastructuur-obligaties heeft de stad de toekomstige onroerende-zaakbelasting (via zogeheten *PILOTs*) uit het gebied voor decennia geoormerkt.

### Zes kerninzichten voor succesvolle alternatieve bekostiging

1. Overtuig elkaar dat het anders moet: Er moet een urgentie ontstaan (vaak voortkomend uit crisis of grote concurrentiedruk) dat de oude manier van financieren niet meer werkt.
2. Benut lokale waardeontwikkeling: Erken dat overheidsingrijpen lokale waarde creëert en gebruik dit principe bewust om de investering (deels) terug te verdienen.
3. Stel het gemeenschappelijk belang centraal: Vorm 'stedelijke groeicoalities' (urban growth coalitions) waarin de politiek (van links tot rechts), het bedrijfsleven en

maatschappelijke actoren samenkomen rondom de ambitie om economische groei te realiseren.

4. Hervorm, maar doe het met mate: Zet geen grootscheepse wettelijke stelselwijzigingen op touw, maar bouw pragmatisch voort op bestaande instituties en rek het huidige instrumentarium op.
5. Maak krachtige investeringsplannen: Zorg voor langdurig commitment door de ruimtelijke plannen in politieke, juridische en financiële zin consistent af te stemmen op de bekostigingsstrategie.
6. Zorg voor een evenwichtige uitvoering: Bouw reflectie en leermechanismen in om gaandeweg te kunnen bijsturen, zodat er flexibel kan worden ingespeeld op marktcycli en om de lastige balans tussen financiële inkomsten, stedenbouwkundige kwaliteit en democratische legitimiteit te bewaken.

Om de huidige Nederlandse verstedelijkingsopgave (waarbij de nadruk vaak ligt op inbreiden en transformeren) haalbaar te maken, worden de volgende adviezen gegeven:

- Accepteer dat overheidssteun en privaat kostenverhaal ontoereikend zijn. Ga op zoek naar veerkrachtige en afwijkende bekostigingsstrategieën met focus op brede maatschappelijke opbrengsten.
- Organiseer regie en daadkracht op regionaal

of metropolitaan niveau, eventueel met hybride (publiek-private) ontwikkelmaatschappijen die grenzen en sectoren overschrijden.

- Introduceer een Ruimtelijke Ontwikkelingsbijdrage. Hiermee kunnen Nederlandse overheden (bijvoorbeeld via een opslag op de ozb) een deel van de waardestijging afroken bij vastgoedeigenaren en bedrijven die financieel aantoonbaar baat hebben bij grote publieke investeringen.

---

## 6

---

## Buiten de kaders van de GREX: integrale samenwerking openbare ruimte (ISOR)



## 6.1 Financiering van Integraliteit

- Bekijk *Financiering van Integraliteit*, STIPO, Dark Matter Laboratories, City Deal Openbare Ruimte, 2022 [PDF online]

Als we in de openbare ruimte alles willen realiseren wat nodig is om de toekomst het hoofd te bieden, zullen we slimmer met geld om moeten gaan — en niet alleen met geld: gezien de urgentie en de ruimtelijke beperkingen in grote delen van Nederland is er simpelweg

onvoldoende geld, ruimte of tijd om oplossingen te organiseren die slechts één doel dienen. Het ligt daarom voor de hand om integraal (samen) te werken om de openbare ruimte slim, kosten-efficiënt en toekomstbestendig in te richten en te beheren.

Hoe kunnen stedelijke transitie slimmer, integraler en betaalbaarder worden aangepakt? Waarom loopt financiering van integrale projecten nu vaak vast? Dit rapport biedt concrete handvatten, instrumenten en voorbeelden om samenwerking tussen gemeenten, bedrijven, bewoners en andere ‘baathouders’ te verbeteren.



## 6.2 Investeren in Integraliteit: integrale fondsvorming voor meervoudige waardecreatie in de openbare ruimte

- Bekijk *Investeren in Integraliteit*, City Deal Openbare Ruimte en de Natuurverduubelaars, April 2024 [PDF online]

De Natuurverduubelaars onderzoeken hoe publieke en private partijen de maatschappelijke baten van integrale gebiedsontwikkeling financieel kunnen verzilveren. Het rapport sluit direct aan bij de noodzaak om de “onrendabele top” in de woningbouw te dichten door breder naar waarde te kijken. Een belangrijke oplossing is fondsvorming: het opzetten van fondsen of investeringsplatforms waarmee geldstromen worden gebundeld en risico’s beter worden verdeeld. Zulke fondsen kunnen zowel publieke

als private middelen aantrekken en maken het mogelijk om projecten met meervoudige waarde toch van de grond te krijgen. Er bestaan verschillende varianten, zoals publieke fondsen (voor projecten zonder duidelijke businesscase) en revolverende publiek-private fondsen (waarbij opbrengsten opnieuw worden geïnvesteerd).



### 6.3 Toolbox integrale aanpak openbare ruimte

➤ Bekijk *Toolbox integrale aanpak openbare ruimte*, City Deal Openbare Ruimte, [PDF online]

De toolbox beschrijft hoe gemeenten een integrale aanpak voor de openbare ruimte kunnen ontwikkelen en uitvoeren, omdat huidige werkwijzen vaak nog versnipperd zijn over sectoren en disciplines. De aanpak wordt gezien als een iteratief proces op drie niveaus: strategisch (stadsbreed), tactisch (gebied of wijk) en operationeel (projectniveau). Binnen dit proces doorloop je stappen zoals visievorming, programmering, het analyseren van systemen, het maken van plannen en uiteindelijk de uitvoering.

De toolbox biedt daarbij praktische ondersteuning in de vorm van processtappen én een uitgebreide set tools (zoals analysemethoden, samenwerkingsinstrumenten en aanbestedingsvormen) die per fase kunnen worden ingezet.

Integraal werken is echter niet alleen een kwestie van instrumenten inzetten, maar ook van organisatie en samenwerking: verschillende rollen (zoals beleidsmakers, assetmanagers en projectleiders) moeten anders gaan werken, met meer focus op lange termijn, verbinding tussen opgaven en betere afstemming van data en besluitvorming.

### 6.4 MEMO Casestudies integratie ontwikkeling en beheer

➤ Bekijk *MEMO Casestudies integratie ontwikkeling en beheer*, Rebel in opdracht van ISOR, [PDF online]

Rebel heeft in opdracht van Platform ISOR onderzocht hoe projecten in de openbare ruimte slimmer gerealiseerd kunnen worden door de 'gescheiden werelden' van ontwikkeling (aanleg) en beheer (onderhoud) te doorbreken. Vaak worden projecten los van elkaar gerealiseerd vanuit verschillende 'potjes' en afdelingen, wat leidt tot inefficiëntie en gemiste kansen voor duurzaamheid. Rebel concludeert dat organisatorische of juridische beperkingen vaak meer een kwestie van perceptie zijn dan van werkelijke onmogelijkheid. De oplossingen worden weergegeven op twee assen:

1. Scheiden/Integreren van opgaven: Het combineren van fysieke doelen (zoals wateropvang) met sociale of recreatieve doelen. Hoe dichter de opgaven bij elkaar liggen, hoe makkelijker financiële integratie is.
2. Scheiden/integreren van levenscyclusfasen: Het koppelen van de aanlegfase aan de beheerfase (ontwikkeling & beheer). Dit gebeurt vaak door langdurige contracten met private partijen of aparte projectorganisaties buiten de klassieke lijn.

Daarnaast worden de cases geduid aan de hand van 3 leerervaringen:

1. Breed toepassen van inkomensstromen
2. Samenwerken in én tussen publieke organisatie
3. Ontschotten van begrotingen.

Ten slotte worden de lessen uit verschillende case studies benoemd:

- Hart van Zuid (Rotterdam): Een zeer complexe publiek-private samenwerking (PPS) waarbij verschillende maatschappelijke en commerciële functies integraal worden aangepakt. Belangrijke les: 'ontschotten' van budgetten is hierbij vaak een vereiste om een eenduidig aanspreekpunt te creëren.
- Marker Wadden: Realisatie van natuur door een samenwerking tussen Rijk en Natuurmonumenten. Door vooraf beheer- en exploitatie-afspraken te maken, kunnen betere keuzes voor de lange termijn worden gemaakt.
- Groen as a Service (GaaS): Een concept waarbij een groenaannemer verantwoordelijk blijft voor de kwaliteit en prestaties (zoals hitte-reductie) tijdens de gebruiksfase.
- Ontwikkeld Beheer (Utrecht): Het gestructureerd zoeken naar 'koppelkansen' bij groot onderhoud, zodat bijvoorbeeld de straat niet twee keer open moet voor zowel rioolvervanging als extra vergroening.

|                                                               | Integratie van levenscyclusfasen | Integratie van opgaven | Breed toepassen inkomstenstromen | Samenwerking publieke organisaties | Ontschotten van begrotingen |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 1 PFI Straatverlichting                                       | ✓                                |                        |                                  |                                    | ✓                           |
| 2 Hart van Zuid                                               | ✓                                | ✓                      |                                  | ✓                                  | ✓                           |
| 3 Groen as a service                                          | ✓                                |                        |                                  |                                    |                             |
| 4 Benthemplein                                                | ✓                                | ✓                      |                                  | ✓                                  |                             |
| 5 Marker Wadden                                               |                                  | ✓                      | ✓                                | ✓                                  |                             |
| 6 Bypass Kampen                                               |                                  | ✓                      |                                  | ✓                                  |                             |
| 7 Nota Vervangingsinvesteringen/<br>Ontwikkeld Beheer Utrecht | ✓                                |                        |                                  |                                    | ✓                           |
| 8 Verplichte "toetsen"                                        |                                  |                        |                                  |                                    | ✓                           |
| 9 Gemeentelijk Rioolplan Rotterdam                            | ✓                                | ✓                      | ✓                                |                                    |                             |

Caption

