32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1503 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 september 2026

Hierbij bied ik uw Kamer het onderzoek Betaalbaar Bouwen aan. Het Instituut voor Publieke Economie heeft dit onderzoek verricht met financiering van mijn ministerie en het Ministerie van Financiën.

Het IPE heeft economisch onderzoek verricht naar de impact van betaalbaarheidseisen (Wet regie, Wet betaalbare huur en passend toewijzen) op nieuwbouw. Centraal in dit onderzoek staat de vraag: wat is het effect van deze eisen op de woningmarkt? Om hier antwoord op te geven, zijn de huren, prijzen, rendementen en eigenschappen van woningen die tussen 2020 en 2024 in Nederland zijn gebouwd, in kaart gebracht. Vervolgens is een als-dan-scenario doorgerekend: wat zou er zijn veranderd als de huidige betaalbaarheidseisen al tijdens deze periode hadden gegolden?

Het rapport laat zien dat betaalbaarheidseisen die het Rijk stelt de opbrengsten van woningbouwprojecten voor ontwikkelaars, grondeigenaren of overheden kunnen beperken. Daarmee kan het zonder flankerend beleid ook leiden tot minder bouw, kleinere woningen of een verschuiving naar minder gewilde locaties. Daarnaast stellen de onderzoekers dat betaalbaarheidseisen onbedoelde gevolgen kunnen hebben voor woningzoekenden. Zo kan de eis leiden tot een type woningbouw dat minder goed aansluit bij de wensen van huishoudens, zoals bij kleinere woningen of woningen op minder gewilde locaties. Ook kan het betaalbaarheidsbeleid leiden tot wat de onderzoekers ongerichte herverdeling noemen, waarbij de voordelen van betaalbaar wonen niet altijd terechtkomen bij de huishoudens die ze het meest nodig hebben.

De bevindingen uit het onderzoek bevestigen de complexiteit van de opgave waar we voor staan. Het is niet alleen nodig dat er voldoende woningen worden gebouwd, het is ook van belang dat de woningen betaalbaar zijn en van goede kwaliteit zijn. Het rapport geeft een aantal belangrijke aandachtspunten bij het streven naar meer en betaalbaar bouwen. Aanstaande maandag 21 september leg ik het Actieplan Versnelling Woningbouw, met mijn inzet, voor aan uw Kamer. Daarnaast evalueer ik de Wet betaalbare huur en stel ik een adviescommissie Woningcorporaties in om de toekomstbestendigheid van de sector te versterken en de balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit te waarborgen. Het rapport vormt daarvoor waardevolle input. Tot slot ziet een deel van de aanbevelingen toe op de Wet regie. Er is voldoende ruimte in de Wet regie om tegemoet te komen aan de aandachtspunten die de onderzoekers aankaarten. Daarnaast blijf ik ervoor kiezen om te sturen op het middensegment.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan