

# Feitenrelaas investerings- opgave nieuwbouw tot 2030 t.b.v. Woontop

Opgesteld m.m.v. Stadkwadraat

stad<sup>2</sup>



# Aanleiding en totstandkoming van deze analyse

Deze notitie bevat een analyse van de investeringsopgave als gevolg van het zich voordoen van 'onrendabele toppen' die behoort bij de realisatie van 100.000 woningen per jaar in ons land.

De analyses zijn tot stand gekomen aan de hand van een serie workshops met de deelnemers aan de Woningbouwcoalitie en het Ministerie van VRO, inclusief inbreng van het Ministerie van IenW. Dit ter voorbereiding op de Woontop. Deze notitie betreft een proces-stuk om tot een gezamenlijke feitenbevinding te komen. Het gaat niet om concrete investeringsafspraken.

De financieel-inhoudelijke voorbereiding en uitwerking van de feitelijke investeringsopgave is primair ter hand genomen door Rebel, met medewerking van Stadkwadraat.

De in deze notitie opgenomen inschattingen zijn gebaseerd op een combinatie van openbare en intern binnen Rijk, de partners van de Woningbouwcoalitie cq. bij Rebel en Stadkwadraat beschikbare rapportages en expert judgement-inschattingen van de betrokken partijen. De investeringsopgave voor bovenplanse infrastructuurmaatregelen is tijdens de workshops geïnventariseerd. Deze opgave is niet op nut en noodzaak getoetst door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

NEPRDM

vereniging van  
woningcorporaties



IVBN



Woning  
Bouwers



ip<sup>o</sup>



Ministerie van Volkshuisvesting en  
Ruimtelijke Ordening



# Leeswijzer

Deze notitie is opgebouwd in vier delen:

Deel I. Over **welke onrendabele toppen** hebben we het (grond-, vastgoed-, operationele exploitatie)?

Deel II. **Publieke onrendabele toppen**, onderscheid makend in

- Publieke onrendabele toppen (PORT) nieuwbouwwoningen
- Investeringsopgave infrastructuur i.r.t. nieuwbouw
- Investeringsopgave als gevolg van kritische succesfactoren (netcongestie, klimaatadaptatie, voldoen aan Kaderrichtlijn Water, drinkwaterwinning, compensatie groen in en om de stad, stikstofmaatregelen en het adresseren van sociaal-maatschappelijke en economische opgaven)

Deel III. **Private onrendabele toppen**, onderscheid makend in private grondexploitaties, beleggers-middenhuur en de opgave van woningcorporaties

Deel IV. **Dekking van de opgave?!**

- Welke dekking is al aanvullend beschikbaar?
- Wat is het resulterende beeld?
- Hoe is het beeld in de periode tot 2030?



I.

## **Realiseren van de opgave:**

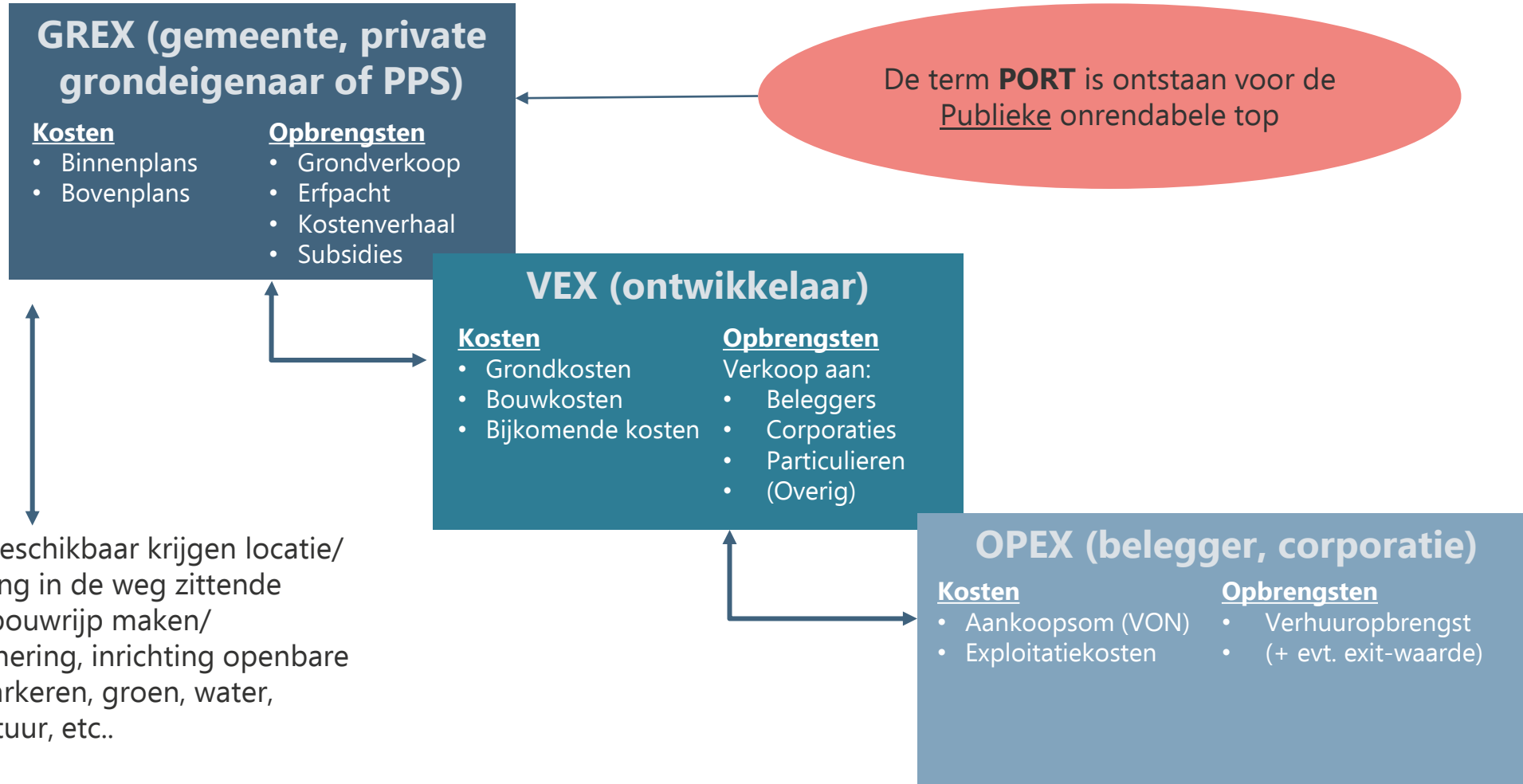
**Over welke onrendabele toppen hebben we het?**



# Een ORT kan op verschillende “plekken” in de businesscase optreden

- ▶ Een onrendabele top (ORT) kan op uiteenlopende plekken optreden. Zo:
  - ... kan er een ORT in de **GREX** (grondexploitatie) optreden omdat daar de kosten te hoog zijn of de opbrengsten te laag, maar dat laatste...
  - ... kan ook komen door een ORT in de **VEX** (vastgoedexploitatie), waarbij een ontwikkelaar problemen heeft om een bepaald type vastgoed te ontwikkelen omdat het hem minder oplevert dan hij nodig heeft, waarbij...
  - ... wat het oplevert ook te weinig kan zijn door een ORT in de **OPEX** (operationele exploitatie) doordat bijvoorbeeld de belegger niet uitkomt.
- ▶ **Waar je het tekort oplost** is afhankelijk van **waar het zich voordoet**, maar ook **waar de oplossingsruimte** zit

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



# De GREX kent specifieke kosten die tot een ORT kunnen leiden en is de plek waar de PORT tot uiting komt

- ▶ De gemeente voert niet vaak de VEX/OPEX, dus de PORT zien we voornamelijk in de GREX terugkomen
- ▶ De **PORT** voor de GREX kan verschillende **oorzaken** hebben, zoals...

... **hoge/ gestegen bouwkosten** (energie, materieel, personeel) **en gestegen rente**  
... **leidend tot gedaalde (grond)opbrengsten**  
... **gebrek aan eigen grond** (en dus verwerving van dure grond en/of duur vastgoed)  
... **groot aandeel betaalbaar wonen**, andersoortig vastgoed zoals **maatschappelijke voorzieningen**  
... **stapeling van opgaven** (én betaalbaar én groot én duurzaam én ...)

... **uitplaatsing van in hinderactiviteiten/ in de weg zittende functies**  
... **hoge parkeervereisten**  
... **infrastructurele ontsluiting (mits toerekenbaar aan GREX; ook niet-toerekenbaar deel/ bovenplans)**  
... **zware sanerings- en/of sloopopgaven**  
... omgaan met **cultureel erfgoed**

# De VEX/OPEX worden doorgaans als één geheel gezien vanwege de sterke financiële samenhang

- ▶ De ontwikkelaar gaat doorgaans immers pas **tot ontwikkeling over** als hij...
  - ... een **aanzienlijk deel** van de koopwoningen al heeft verkocht (bijv. 70%)
  - ... een **verkoop aan een belegger** heeft geregeld
  - ... een **verkoop aan een corporatie** heeft geregeld
- ▶ Om daaraan te voldoen moeten dus de woningen (en/of ander vastgoed) **aan de randvoorwaarden van de afnemende partijen voldoen**
- ▶ In de praktijk hebben gestegen bouwkosten en rentes cq. het veranderen van het vastgoedprogramma (omvang, kwaliteit, functiemix, locatie) belangrijke invloed op de haalbaarheid van/ het kunnen voldoen aan de **kwaliteitseisen en/of financiële kaders van corporaties** en in het bijzonder de **rendementseisen van de belegger**
- ▶ De (duurdere) koopmarkt is sterk afhankelijk van verbeterwensen woonsituatie, vertrouwen in eigen toekomst, verkoopbaarheid woning, financiering door bank



## II.

### **Inzicht in investeringsopgave**

- Publieke onrendabele toppen (PORT) woningbouw
- Infrastructurele opgaven <-> nieuwbouw?!
- Opgaven a.g.v. kritische succesfactoren



# Totaalopgave publieke onrendabele toppen woningbouw (toerekenbaar/ niet-toerekenbaar: infra)

- Uitgaande van woningproductie van **100.000 woningen per jaar**
- Gebaseerd op Woondeal-afspraken
- Kentallen gebaseerd op ervaringen Wbi-projecten (NB *met gemiddeld 2/3 betaalbaar*) en eerder/ breder onderzoek naar aanwezigheid en hoogte onrendabele toppen, naar type opgave.
- Bruto t/m 2033, incl. BTW: **€3,3 mld p/j**. Bestaande uit €1,4 mld (toerekenbaar) + €1,9 mld (niet-toerekenbaar -> m.n. bovenplanse infrastructuur-opgaven)
- Al beschikbare dekking (Wbi, BO MIRT-gelden, inclusief co-financiering; exclusief €300 mln Sbi\*): €16,6 mld, bestaande uit €5,5 mld toerekenbaar en €11,1 mld (niet-toerekenbaar). Uitgaande van realisatieperiode 10 jaar is dit **1,65 mld p/j**, opgebouwd uit 0,55 mld (toerekenbaar) en 1,1 mld (niet-toerekenbaar)
- Resteert netto totaal **€1,65 mld p/j**, bestaande uit **€0,85 mld p/j** (toerekenbaar) en **€0,8 mld p/j** (niet-toerekenbaar). Dit is het totale publieke tekort, dus zonder allocatie naar rijk of inbreng co-financiering door gemeenten.

€3,3 mld  
p/j

\*Dekking vanuit Sbi is hierin niet meegenomen omdat dit als dekking van piektekorten wordt beschouwd en die piektekorten niet ook volledig zijn doorgerekend in de lange termijn financiële woningbouwopgave

Opgave t/m 2033 (incl. btw)	Toerekenbare PORT	Niet-toerekenbare PORT
Grootschalige NOVEX gebieden	€ 7.279.759.000	€ 12.243.492.000
grootschalig stedelijk	€ 6.740.740.000	€ 9.966.462.000
grootschalig uitleg	€ 539.018.000	€ 2.277.030.000
Bestaand bebouwd gebied	€ 5.511.887.000	€ 3.753.387.000
20 NPLV-wijken (puur)	€ 1.049.891.000	€ 272.976.000
Bestaand bebouwd gebied - regulier	€ 4.461.996.000	€ 3.480.411.000
Uitleglocaties	€ 1.151.372.000	€ 3.037.609.000
uitleg - groot	€ 202.192.000	€ 909.866.000
uitleg -regulier	€ 949.179.000	€ 2.127.743.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 13.943.018.000</b>	<b>€ 19.034.489.000</b>

Dekking t/m 2033 (incl. btw)	Toerekenbare PORT	Niet-toerekenbare PORT
Grootschalige NOVEX gebieden	€ 3.393.911.000	€ 9.500.000.000
grootschalig stedelijk	€ 3.171.501.000	€ 8.077.752.000
grootschalig uitleg	€ 222.410.000	€ 1.422.248.000
Bestaand bebouwd gebied	€ 1.714.519.000	€ 1.225.507.000
20 NPLV-wijken (puur)	€ 257.683.000	€ 139.358.000
Bestaand bebouwd gebied - regulier	€ 1.456.835.000	€ 1.086.150.000
Uitleglocaties	€ 401.335.000	€ 359.369.000
uitleg - groot	€ 118.086.000	€ 85.077.000
uitleg -regulier	€ 283.249.000	€ 274.292.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.509.765.000</b>	<b>€ 11.084.877.000</b>

Restopgave t/m 2033 in €, incl. btw	Toerekenbare PORT	Niet-toerekenbare PORT
Grootschalige NOVEX gebieden	€ 3.885.848.000	€ 2.743.492.000
grootschalig stedelijk	€ 3.569.240.000	€ 1.888.710.000
grootschalig uitleg	€ 316.608.000	€ 854.782.000
Bestaand bebouwd gebied	€ 3.797.368.000	€ 2.527.880.000
20 NPLV-wijken (puur)	€ 792.208.000	€ 133.618.000
Bestaand bebouwd gebied - regulier	€ 3.005.160.000	€ 2.394.262.000
Uitleglocaties	€ 750.037.000	€ 2.678.240.000
uitleg - groot	€ 84.106.000	€ 824.789.000
uitleg -regulier	€ 665.930.000	€ 1.853.451.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 8.433.253.000</b>	<b>€ 7.949.612.000</b>
<b>Per jaar</b>	<b>€ 843.325.300</b>	<b>€ 794.961.200</b>

# Gehanteerde methodiek bij inschatting PORT (1/2)

1. Totaalopgave woningbouw, naar tijdvak (2024 t/m 2030, 2024 t/m 2033)
2. Categorisering naar type locatie (op basis van informatie Woondeals (incl. grootschalige NOVEX-locaties) en NPLV-gebieden, onderzoeken ABF naar woningopgave)
  - Grootschalige NOVEX woningbouwlocaties: naar stedelijk/ uitleg
  - Bestaand bebouwd gebied: naar 20 NPLV-gebieden, regulier
  - Regulier uitleg: naar grootschalige uitleg, regulier
3. Financiële opgave, naar type locatie:
  - Inschatting deel wel/ geen PORT, naar toerekenbaar, niet-toerekenbaar
  - Hoogte PORT p/w, naar toerekenbaar/ niet-toerekenbaar\*

PM: welk deel is de facto niet te realiseren door tekorten ondanks subsidie en wat zijn de feitelijke bedragen bij realisatie?

NB: hierbij is gebruik gemaakt van de geactualiseerde buca's van de 17 grootschalige locaties door Fakton (2024), inzichten uit de Rebel verkenning 2021 (op basis van informatie provincies en Wbi), additionele/ geactualiseerde Wbi- en WOKT-data (2024) en diverse eerdere onderzoeken van EIB, Decisio, Ecorys, Rebel.

\* Excl. uitschieters/ grote schaa sprongen en netwerk-effecten

## Gehanteerde methodiek bij inschatting PORT (2/2)

4. Totale financiële opgave naar aantallen woningen, type locatie, toerekenbaar/ niet-toerekenbaar, tijdvak, excl./ incl. Btw
5. 'Al gedekte' opgave, naar aantallen & middelen, type locatie, tijdvak
  - Toerekenbaar: o.b.v. Wbi, Gebiedsbudget
  - Niet-toerekenbaar: grootschalig o.b.v. BO MIRT Mobiliteitspakketten, schaa sprongen + Woningbouw Korte Termijn (WOKT)
  - Voor grootschalig gewerkt met cijfers uit actualisatie buca's Fakton (2024)

Aandachtspunten bij dekking:

- Middelen inclusief Btw (percentages variëren naar regeling, m.n. Wbi)
  - Middelen inclusief (variatie) co-financiering mede-overheden -> co-fin. zit ook in PORT
6. Restopgave, naar aantallen & middelen, type locatie, tijdvak

# Bredere publieke investeringsopgaven – wat wel in beeld maar niet inbegrepen?! - infrastructuur

- ▶ De PORT van grootschalige woningbouwgebieden kent grote bandbreedtes: soms tot zelfs 100k p/w (m.n. infra!). Niet al deze mogelijk toekomstige investeringen zijn bekend danwel erkend en derhalve dan niet meegenomen.
- ▶ In de actualisatie van de business cases (Fakton) voor de grootschalige woningbouwgebieden (voorjaar 2024) zijn als gevolg van hogere kosten extra tekorten opgevoerd op de al belegde BOL/ BO MIRT-afspraken. Dit betreft respectievelijk €0,2 mld (binnenplans/ toerekenbaar) + €1,8 mld (infrastructuur, deels toerekenbaar/ deels niet-toerekenbaar). In totaal **€1,8-€2 mld**. Daarnaast zijn aanvullend opgevoerde grootschalige infrastructuur-behoefte opgevoerd à **€2,3 mld**.
- ▶ Totaal **€4,1-4,3 mld (incl. BTW)**. Uitgaande van periode t/m 2033 is dit een **additionele ca. €0,4 mld p/j**. Beide posten zijn nog niet meegenomen in de reguliere PORT-berekening. Uitgangspunt van het Ministerie van IenW is dat opgevoerde tekorten op al afgesproken maatregelen in BO MIRT '22 (€1,8 mld) niet meer worden aangevuld (want taakstellend afgesproken). Nut en noodzaak van de opgevoerde aanvullende maatregelen (€2,3 mld) zijn ter nadere bespreking. NB er komt ook **opgave voor de jaren na 2030** bij. Dit geheel wordt gevat onder de bovengenoemde €0,4 mld p/j additionele opgave die in deze notitie wordt meegenomen.
- ▶ De eerdere investeringsraming is exclusief nieuwe bovenplanse infra-maatregelen zoals voor schaa sprongen en grotere investeringen die de hoofdnetten raken, voorzover die aannemelijk randvoorwaardelijk zijn voor woningbouw. Grove inschatting is dat hier nog eens **€15-20 mld** voor nodig is. Dit is geraamd op basis van een in de workshops besproken als indicatief voor woningbouw benodigd ingeschat pakket bovenplanse infrastructuur. Gerekend over de komende 20 jaar zou dat **€0,75-€1 mld p/j zijn**. Hiervan is naar schatting ruim **€0,5 mld** nodig voor ontsluiting van woningbouw **voor 2030**, oftewel bijna **€100 mln p/j**.

+ €0,4 mld  
p/j

+ €0,75-1  
mld p/j

NB Deze raming van de investeringsopgave is de opbrengst van een serie workshops tussen de genoemde betrokken partijen en is niet door het Ministerie van IenW getoetst.

# Publieke investeringsopgaven – wat wel/niet in beeld en niet inbegrepen?! – kritische succesfactoren (1/2)

In de ramingen van de reguliere PORT bij woningbouw is inbegrepen dat naast infrastructuur ook passende openbare ruimte, groen, water en natuur wordt gerealiseerd, inclusief enige duurzame energievoorziening (pand- en gebiedsgebonden). Maar verschillende ontwikkelingen overstijgen deze reguliere aannames:

- ▶ **Netcongestie.** Dit vraagt om een forse investering in de uitbreiding van netcapaciteit. In de praktijk moet dit hand in hand met de ontwikkeling van decentrale energiesystemen (stroom en warmte), om zodoende een combinatie te realiseren van netverzwaring (wat doorgaans lang duurt) en eigen opwek/hergebruik. Dit is niet alleen duurzamer, maar vermindert ook afhankelijkheid van het net/ nog te realiseren netverzwaring. We doen een inschatting van evt. verhoging van de PORT.
- ▶ De Europese **Natuurherstelverordening** betekent dat transformeren van agrarische gronden/ openbare groengebieden voortaan betekent dat dit gecompenseerd moet worden, dus ook ingeval van woningbouw. Dit kent zowel een binnen- als bovenplanse groencomponent. Het is aan de lidstaten hoe dit gebeurt. De werkwijze van NL lichten we nader toe.
- ▶ Nederland heeft meermaals uitstel gekregen van het voldoen aan de normen van de **Kaderrichtlijn Water**, maar vanaf 2027 niet meer. Dit treft ook woningbouwprojecten. Dit werken we nader uit.
- ▶ De **Maatlat Klimaatadaptatie** geeft een handvat voor klimaatbestendig bouwen. Uitgangspunt is hier dat de meest benodigde maatregelen doorgaans al in reguliere plannen/ business cases/ PORT zitten.
- ▶ Voorts geldt een dreigend tekort in gebieden door het hele land aan **drinkwaterwinning-capaciteit**. Het uitgangspunt hier is dat dit een -prioritaire- opgave betreft, maar financieel gezien een financieringsopgave is: deze investeringen worden over de gebruikers omgeslagen en terugverdiend.
- ▶ **Stikstofmaatregelen.** De huidige stand van zaken en omvang van de (consequenties van de) wettelijke opgave is omgeven met onzekerheden. Daarom stellen we deze post in deze notitie noodgedwongen op PM.

# Publieke investeringsopgaven – wat wel/niet in beeld en niet inbegrepen?! – kritische succesfactoren (2/2)

- ▶ **Sociaal-maatschappelijke opgaven.** Een combinatie van dubbele vergrijzing (steeds meer mensen worden ouder én ook steeds ouder), toenemende sociale diversiteit, individualisering en twijfels rondom bestaanszekerheid brengt uitdagingen mee voor hoe we nieuwe stadsdelen maken. Voor de grootschalige woningbouwgebieden is gekeken naar hieruitvolgende fysieke investeringsopgaven:
- Het realiseren en bemensen van voldoende **publieke maatschappelijke voorzieningen** (zoals cultuur, wijk- en buurtcentra, bibliotheken, onderwijs). De gemiddelde PORT bevat de consequenties hiervan op de grondexploitaties. Maar a) in de praktijk blijkt regelmatig maar de helft van de benodigde voorzieningen in de plannen te zitten en b) deze voorzieningen vragen ook een substantiële vastgoed-investering van gemeenten. Gemeenten geven aan hier via het Gemeentefonds onvoldoende ruimte te zien om de schaa sprong in woningbouw op dit punt bij te benen. Hier is op landelijk niveau nog geen raming beschikbaar (PM).
  - De dubbele vergrijzing betekent dat de institutionele zorgsector de komende decennia haar opgave niet meer aan kan. Dit vraagt om het **faciliteren van het in de eigen omgeving samen ouder kunnen worden**, o.a. via inzet op geclusterd wonen, inclusief gemeenschappelijke ruimten, bemensing, ruimte voor groepsgerichte bottom-up ontwikkelprocessen, etc. Dit vraagt een extra investering, die onderbouwd leidt tot een meervoud aan vermeden kosten in de zorg en het sociaal domein.
  - **Voldoende betaalbare ruimte voor werk nabij** is van groot belang. Het is essentieel de afstand tot de arbeidsmarkt letterlijk en figuurlijk klein te houden voor veel groepen in de samenleving. Veel plannen zetten niet automatisch in op dergelijk relatief minder opbrengende functies, maar dit moet wel meer geborgd en gestimuleerd. Mede ter vermindering van uitkeringslasten.

De maatschappelijke voorzieningen-opgave relateert primair aan het Gemeentefonds, maar vraagt daarin aandacht. Het omgaan met de vergrijzing vraagt extra investeringen waar de realisatiestimulans via een opslag voor zorggeschikt en geclusterd wonen (zie deel IV) op inspeelt. Het inzetten op voldoende ruimte voor werk stellen we hier als een opgave die relateert aan in het bijzonder grootschalige woningbouwlocaties (gezien volume) en de NPLV-gebieden (gezien doelgroep). Er komt een maatschappelijk innovatieprogramma om op deze opgaven in te zetten, inclusief de vraag of dit gezien de sociale baten als een financieringsvraagstuk geadresseerd kan worden: de baten vallen immers later (en ook in andere domeinen).



# Ingezoomd: omgaan met netcongestie

Er ligt een grote uitdaging de netcapaciteit te vergroten. Demografische groei, economische groei, elektrificatie van o.a. industrie, transport, automobilititeit en woningbouw en een schaalsporg in stroomopwekking vanuit wind en zon, leiden samen tot deze urgentie. Dit vraagt een forse investering in het landelijk systeem, gecombineerd met **meer decentrale lokaal-regionale oplossingen** die de belasting van het net verlichten. Maar ook –in aanloop naar een nieuw evenwicht over bv. 15 jaar- de nood tot prioritering en selectiviteit in nieuwe aansluitingen. Deze focus is gelegd op kleinverbruik (woningen) boven grootverbruik (**kantoren, bedrijfsruimte, voorzieningen**) vanwege de maatschappelijke urgentie van de woningbouw.

Vooraf **integrale en grotere gebiedsontwikkelingen** -met een belangrijke rol van deze functies- zijn dan extra kwetsbaar voor netcongestie. Of daar waar verplaatsing van dergelijke functies aan de orde is. De noodzaak tot decentrale lokaal-regionale oplossingen is in die beide situaties dan het hoogst. De praktijk wijst uit dat dit extra kosten en risico's meebrengt, doordat er eerder grotere voorzieningen moeten liggen (met **aanloopverliezen/ volloopriscio's**), terwijl technische oplossingen nog volop in ontwikkeling zijn –en dus de **technische risico's** groter. Dit betekent in die gevallen een mogelijke verhoging van de ingeschatte onrendabele top op projecten. Het is nog te bezien of dit volledig additionele bekostiging betreft, of dat dit ook via (langlopende) financiering kan worden ondervangen. In het kader van deze notitie gaan we vooralsnog uit van de aanname dat dit voor 50% een additionele bekostigingsopgave betreft.

De omvang van dit effect is als volgt gepoogd in te schatten: van de 100.000 woningen p/j tot 2030 betreft ca. 1/3 van het totaal de categorieën 'grootschalige woningbouwgebieden (stedelijk en uitleg)' en 'grootschalige uitleg': samen ca. 33.000 woningen p/j. Hier is het vaakst sprake van grotere projecten met een integraal nieuw programma met werken en voorzieningen, of verplaatsing van functies. Vervolgens gaan we ervanuit dat er geen verrekening via prijsverhoging (die ook meegefinancierd wordt) mogelijk is voor in elk geval de segmenten betaalbare koop, middenhuur en sociale huur. Oftewel regulier 2/3 van het totaal: 22.000 woningen p/j. Tevens wordt voor de 1/3 vrije sector uitgegaan van het feit, dat een deel van de kosten niet verrekenbaar zijn (in de verkoopprijs).

Vervolgens geldt dat **niet in alle delen van het land sprake van netcongestie** –met name in delen van de zuidelijke Randstad. Als we de gehanteerde categorieën woningbouwlocaties hierop toetsen schatten we in dat er ca. 45% van deze locaties richting 2030 (10.000 woningen) geen directe hinder ondervinden. Dan komen we op ca. 12.000 woningen p/j waar dit wel geldt.

Op basis van projecteringsgegevens schatten we de meerkosten voor projecten op omgerekend tussen ca. €5.000-€15.000 (incl. Btw) per woning, waarvan bij het vrije sector-deel € 5.000 per woning als niet verrekenbaar wordt ingeschat. Uitgaande van de aanname dat dit 50% bekostiging vraagt, betekent dit op jaarbasis een totaal van ca. **€45-€105 mln**, oftewel ca. € 225 - €525 mln. voor de periode tot 2030.

+ €0,05 –  
0,1 mld  
p/j

# Ingezoomd: compensatie van groen in en om de stad

- ▶ De Europese **Natuurherstelverordening** (met name het onderdeel 'stedelijke ecosystemen') die is aangenomen in juni 2024 betekent dat per saldo de hoeveelheid groen en natuur overeind moet blijven, dus ook ingeval van bebouwing van dergelijke gebieden met woningbouw.
- ▶ Het gaat hierbij in technische zin om
  - Tot 2030 geen nettoverlies aan groene ruimte ten opzichte van het jaar waarin de natuurherstelregels in werking treden (tenzij de stedelijke omgeving al voor 45% uit groene ruimte bestaat)
  - Een toename van de met bomen bedekte oppervlakte in steden
  - Het vaststellen van een 'bevredigend niveau' van groen in 2030.
- ▶ De groenopgave die volgt uit de Natuurherstel-regelgeving kent zowel een **binnenplanse** als **bovenplanse groencomponent**.
- ▶ Voldoende en kwalitatief groen is al belangrijk voor goede woningbouwprojecten, zowel voor de leefkwaliteit als voor klimaatbestendigheid en biodiversiteit. Uitgangspunt hier is dat de **binnenplanse groenopgave regulier onderdeel uitmaakt\* van de gemiddelde PORT**. Deze wordt daarmee beschouwd als onderdeel van de al gepresenteerde investeringsopgave. Het rijk is ook niet voornemens om hier aanvullende normen op te leggen aan woningbouwprojecten.
- ▶ De *bovenplanse* opgave als consequentie van de verstedelijkingsopgave t/m 2030 is ingeschat op ca. €3,5 mld (verondersteld als verplichte compensatie-opgave) tot €7 mld (ambitie-scenario). Dit betekent ca. €0,5-€1 mld per jaar.
- ▶ Het voldoen aan deze bovenplanse groenopgave wordt door het rijk beschouwd als een **nationale opgave die niet verbonden is aan woningbouwprojecten**. Het rijk zet in op het realiseren hiervan groen voor recreatie en voor sport in de buitenruimte.
- ▶ Per saldo laten we deze financiële opgave in deze notitie buiten beschouwing – er vanuit gaande dat in de binnenplanse opgave inderdaad voldoende is voorzien (PM).

\*Er wordt nog een nadere check op deze aanname uitgevoerd (PM)

# Ingezoomd: omgaan met Kaderrichtlijn Water

- ▶ De Kaderrichtlijn Water (KRW) is al geldig sinds december 2000. De doelstelling is het realiseren en het behouden van chemisch schoon en ecologisch gezond oppervlaktewater en grondwater. Tot op heden heeft ons land meermaals uitstel hiervan gekregen en werd als gevolg daarvan de KRW ook nog maar beperkt geïmplementeerd. Dit vanwege een prioritering van het maatschappelijk economisch belang.
- ▶ Vanaf 2027 moet Nederland aan de normatieve richtlijn 'goede toestand' voldoen.
- ▶ Het is nog onduidelijk in hoeverre woningbouwprojecten geraakt gaan worden door de consequenties van de KRW. Het is aannemelijk dat er in specifieke situaties financiële gevolgen voor projecten kunnen zijn.
- ▶ Effecten voor woningbouwprojecten kunnen bijvoorbeeld optreden ingeval van:
  - Onttrekken en lozen van water bij bodemsanering
  - Onttrekken van grondwater of oppervlaktewater
  - Verontreiniging van grondwater door infiltratie van vervuild water
- ▶ De kans op optreden cq. de omvang van het probleem hangt af van de huidige kwaliteit van het betreffende waterlichaam cq. het grondwater. Daar waar consequenties zijn komen aanvullende kosten terecht in de grondexploitatie en kunnen deze dus de aangenomen regulier gemiddelde PORT verhogen.
- ▶ Er kan bij gebrek aan voldoende praktische ervaringsgegevens echter geen raming worden gemaakt van de financiële gevolgen van de KRW. Daarvoor is nader onderzoek nodig. Derhalve is deze post in deze notitie op PM gesteld.

**Tussenstand investeringsopgave p/j:**

$$\begin{aligned} & 3,3 \text{ mld} \\ & + 0,4 \text{ mld} \\ & + 0,75-1 \text{ mld} \\ & + 0,05-0,1 \text{ mld} \\ & \quad \underline{+PM} \\ & = 4,5 - 4,8 \text{ mld} + PM \end{aligned}$$

## Let op!

- ▶ Er zit een grens tussen de systeemopgaven en de relatie met/ randvoorwaardelijkheid voor woningbouw
- ▶ In feite werken we anders op systeemniveau toe naar een financiële totaalparagraaf voor de Nota Ruimte
- ▶ Het is voor de voortgang van de woningbouw cruciaal hoe we door kunnen op korte termijn, inclusief faseren, ingroeien, slimme combinaties, keuzes afdwingen, etc.

### III.

## Inzicht in private investeringsopgave

- Private grondexploitaties
- Beleggers-middenhuur
- Woningcorporaties



# Totaalopgave private onrendabele toppen woningbouw (naast grex gaat het ook om vex/ opex)

- ▶ **Private onrendabele toppen.** Dit is in de kern een combinatie van een grond- en vastgoedexploitatie-opgave. Er kunnen vele soorten aanleidingen en vormen zijn (zie figuur volgende pagina). Tekorten in het laatste worden normaliter doorvertaald in het eerste: er resteren lagere grondopbrengsten. Van private onrendabele toppen in grondexploitaties is niet echt een inzichtelijk overzicht. De indieningen voor de Startbouwimpuls (Sbi) hebben wel laten zien dat hier nadrukkelijk sprake van was op dat moment. De algemene aanname in deze notitie is dat ook private tekorten uiteindelijk (grotendeels) landen in lagere publieke opbrengsten: hetzij door lagere grondopbrengsten (bij publiek grondbezit), hetzij door lager /geen kostenverhaal (bij privaat grondbezit). Daarmee worden ze verondersteld in belangrijke mate in de aannames van de PORT op woningbouw verdisconteerd te zijn.
- ▶ **Tekorten middenhuur** in de vastgoed- en operationele exploitatie. Hier is op verschillende tafels en in diverse gremia over gesproken en aan gerekend. De gedeelde analyse van de opgave is hiernavolgend opgenomen.
- ▶ **Tekorten sociale huur** in de vastgoed- en operationele exploitatie. Hier geeft de actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken voor de corporaties het belangrijkste houvast. Gegeven het korte tijdspad tussen het beschikbaar komen van deze inzichten en het opstellen van onderhavige notitie is de hieruit resulterende analyse van de nieuwbouwopgave hier op hoofdlijnen opgenomen. Voor de redematies, kentallen en onderliggende inzichten wordt verwezen naar de Nationale Prestatieafspraken.

# De private onrendabele top is er in vele tinten grijs....





# Specifiek segment: de beleggers-middenhuur (1/2)

- ▶ De beleggers (inclusief de achterliggende pensioenfondsen) redeneren in eerste aanleg marktconform: er is een rendement dat moet worden behaald. De gestegen bouwkosten en rente zorgen voor druk op beleggersbeslissingen.
- ▶ Er is ook sprake van een set wijzigingen in de wet- en regelgeving rond middenhuur. Hierbij gaat het om een mix van factoren, waarbij een set afspraken is aangekondigd die de rentabiliteit van de middenhuur positief moet beïnvloeden. Bij de vormgeving van de regulering van de middenhuur is rekening gehouden dat de bouw door moet kunnen gaan.
- ▶ Dit houdt in het bijzonder de volgende aspecten in:
  - **10% nieuwbouwopslag** voor nieuwbouw middenhuurwoningen met start-bouw voor 1 januari 2026 die in de komende jaren worden opgeleverd en waarbij nog geen rekening is gehouden met de regulering.
  - **Aanpassing woningwaarderingstelsel.** Stelsel sluit beter aan bij de kwaliteit van woningen die nu worden gebouwd.
    - Betere waardering van energielabels (pluspunten voor goede labels en minpunten voor slechte labels)
    - Privé en gezamenlijke buitenruimte beter waarderen
    - Kwaliteit sanitair en keuken beter waarderen
  - **Jaarlijkse huurprijsstijging van CAO + 1%**
  - Investeerders in de woningmarkt zijn gebaat bij **voorspelbaarheid en duidelijkheid** over regulering. Daarom is het belangrijk dat hier nu duidelijkheid over is. Op basis van deze regulering is de **afpraak gemaakt met marktpartijen en corporaties voor de bouw van elk 50.000 woningen**. Diverse grote partijen geven aan dat zij hiermee nog steeds in middenhuur willen investeren.
  - Aanvullend zijn er door het nieuwe kabinet **ook op fiscaal gebied maatregelen** genomen (overdrachtsbelasting voor woningen naar 8%, earningsstripping verhoogd naar 24,5% en drempel van 1 mln. in stand houden). Zie ook pagina 31.

## Specifiek segment: de beleggers-middenhuur (2/2)

- ▶ De praktijk kan uitwijzen dat de realisatie van middenhuur nog niet altijd en overall voldoende haalbaar is. Dit hangt af van bijvoorbeeld factoren als in hoeverre het hogere of lagere middenhuur betreft (oftewel betreft het een huur van respectievelijk € 900,- of 1.180,- per maand), of toepassing van de 10% nieuwbouwopslag ook realistisch is gezien de betaalbaarheid voor de doelgroep, de verwachtingen van de financier en de lokale marktsituatie, danwel of er ook aanvullende lokale eisen gelden van gemeenten aan bijvoorbeeld minimale omvang, aparte definities van middenhuur of een ander huurverhogingspercentage dan landelijk mogelijk worden gehanteerd.
- ▶ Voorts speelt mee dat het onzeker is of de jaarlijkse huurverhoging van CAO+1% als uitgangspunt voor huurprijsstijging tot voldoende langjarige zekerheid voor beleggers leidt. Dit is mede afhankelijk van de mogelijkheden binnen de WWS-tabel en de ruimte voor het doorvoeren van huurverhogingen. Deze verhogingen zijn naar mening van investerende en bouwende partijen essentieel voor het dekken van kostenstijgingen, waaronder onderhoud, maar kunnen worden beperkt door de huidige indexatie van de WWS-tabel. Tot slot hangt het nauw samen met het beleggings- en risicoprofiel van de investeerder welk minimaal rendement benodigd is.
- ▶ Op projectniveau zijn er mogelijkheden om te sleutelen aan optimalisatie van de business case, bijvoorbeeld door (verlaging van/korting op) grondprijzen en kostenverhaal. Dit voert dan terug op een hogere publieke onrendabele top. Daartoe kan een beroep gedaan worden op een daartoe bedoeld deel van de 5 mld. die het kabinet ter beschikking heeft gesteld. Ook kan gedacht worden aan flexibel omgaan met de programmering. Het uitgangspunt 2/3 betaalbaar geldt op regionaal niveau, op gebieds-/projectniveau kunnen specifieke afspraken worden gemaakt. Middenhuurwoningen kunnen dan bijvoorbeeld worden omgezet naar betaalbare koop.

# Specifiek segment: nieuwbouw corporaties

- ▶ Uit de actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken volgt de inschatting dat corporaties landelijk voldoende investeringsruimte hebben om de opgave van €110 mld (€125 mld inclusief middenhuur) tot en met 2034 te kunnen realiseren. Na 2029 zijn er regio's waar de opgaven niet volledig financieel haalbaar zijn. Uit de Nationale Prestatieafspraken komt naar voren dat deze regionale tekorten optellen tot ca. €5-7 mld, uitgaande van realisatie van de woningbouwopgave t/m 2034
- ▶ Dit betreft het beeld voor de sector als geheel, oftewel dit kan sterk variëren per corporatie. Een groot deel van de regionale tekorten kan met aanvullende regionale of provinciale solidariteit worden ondervangen. In een aantal regio's zal landelijke samenwerking nodig zijn om de opgave volledig te kunnen realiseren en de tekorten op te vangen, zoals via de inzet van projectsteun (via een landelijke heffing).
- ▶ De opgave is grofweg verdeeld in 2/3 nieuwbouw en 1/3 verduurzaming. Uit de doorrekening komt een financieel tekort van €5-7 mld vanaf 2030. Hoe dit tekort wordt verdeeld (verduurzaming of nieuwbouw) is een beleidskeuze. Het is daarmee lastig dit pro-rata op verduurzaming of nieuwbouw te plakken.

**Voorlopige eindstand  
investeringsopgave p/j (bruto):**

$$\begin{aligned} & 3,3 \text{ mld} \\ & + 0,4 \text{ mld} \\ & + 0,75-1 \text{ mld} \\ & + 0,05-0,1 \text{ mld} \\ & \quad + \text{PM} \\ & = \mathbf{4,5-4,8 \text{ mld} + \text{PM}} \end{aligned}$$

## IV.

### **Dekking van de opgaven?!**

- Welke dekking is aanvullend beschikbaar?
- Wat is het beeld van de restopgave?
- Hoe is het beeld voor de periode tot 2030?



## Eerst nog even.....

- ▶ 'De onrendabele top' is eigenlijk een beetje een **vreemd begrip**
- ▶ Want we hebben het over een investering in **kwaliteit**. Die alleen niet altijd 1-op-1 en op  $t = 0$  al direct geld oplevert
- ▶ Maar breder, indirect en/of op langere termijn: **maatschappelijke waarde**
- ▶ Zoals stedelijkheid, met draagvlak voor voorzieningen en het zijn van een 15-minuten-stad. Het tegengaan van vervoersarmoede. Zoals ruimtelijke kwaliteit, met groene, rain-proof en hittebestendige wijken. Energieneutraliteit. Maatschappelijke voorzieningen en samenlevingsopbouw. Zoals gemengde wijken, met betaalbare en goede woningen....
- ▶ Daarom **dragen ook overheden financieel bij aan de totstandkoming van woningbouw**

# Aanvullende dekking beschikbaar regeerprogramma (1/4)

## Woningbouw

- ▶ Er wordt in totaal €2,5 mld door het Rijk beschikbaar gesteld voor de Realisatiestimulans. Een deel hiervan is gekoppeld aan specifieke thema's (zie hieronder). Van de €2,5 mld loopt **€1,585 mld** als gestandaardiseerd bedrag per te realiseren woning voor dekking van de PORT (precieze werking is PM). Daarnaast is **€470 mln** vrijgemaakt voor de Wbi 2.0, die ook op dekking van de reguliere PORT toeziet. De Wbi 2.0 kent mogelijk een vergelijkbaar systeem als de eerdere Wbi. De aanname is dat dat bij beide er 50% lokale tekortdekking bijkomt. Dit betekent in totaal **€4,1 mld publiek geld**, oftewel ca. **€0,82 mld p/j**
- ▶ Er is daarnaast **€858 mln** beschikbaar voor grootschalige woningbouw. Allocatie hiervan is nog in uitwerking. De aanname hier is dat dit ook t.b.v. verplaatsing van emplacementen kan worden ingezet voorzover dat primair t.b.v. woningbouw is (hoewel deze opgave vanuit haar aard nu ingerekend is als infrastructuur). Voorts is **€230 mln** gealloceerd als opslag op de realisatiestimulans voor de NPLV/Elke Regio Telt-gebieden. Gezamenlijk is dit voor de periode 2025 t/m 2029 **€1,088 mld**. Met ook hier de aanname van 50% co-financiering betreft dit samen ca. **€2,176 mld p/j publiek geld**, oftewel **€435 mln p/j**
- ▶ Voorts wordt binnen de €2,5 mld van de Realisatiestimulans €450 mln door het rijk vrijgemaakt als opslag op de basisbijdrage Realisatiestimulans, voor zorggeschikt/ geclusterd wonen. Daarnaast is sprake van stimulering van opschalen van woningbouw (innovatie/ industrieel €125 mln) en capaciteit mede-overheden (€275 mln). Deze budgetten zijn samen €850 mln. Aannee is 50% co-financiering op eerste twee posten (niet op capaciteit). In totaal €1,425 mld, ca. **€285 mln p/j**
- ▶ Voor de middenhuur wordt naast de al ingezette maatregelen (zoals een 10% nieuwbouwopslag, zie p. 27)) ingezet op verlaging van de overdrachtsbelasting, waar het nieuwe kabinet **€480 mln/€0,1 mld p/j** voor reserveert. Ook is flexibiliteit in de woonprogrammering op projectniveau mogelijk een knop om de realiseerbaarheid te verhogen. Elders lopen verdere discussies over stelselengrepen.
- ▶ Voor de corporatiesector wordt uitgegaan van het gegeven dat de sector landsbreed de opgave aan zou moeten kunnen, waarbij regionale verschillen via onderlinge solidariteit zouden moeten worden gedekt.

# Aanvullende dekking beschikbaar regeerprogramma (2/4)

## Infrastructuur

- ▶ Het kabinet heeft voor infrastructuur t.b.v. woningbouw in de periode 2025 t/m 2029 €2,5 mld vrijgemaakt, gemiddeld €0,5 mld per jaar. Hoe en waarin dit wordt geïnvesteerd, en in welke mate hier ook co-financiering van bijvoorbeeld gemeenten, vervoerregio's en provincies bij aan de orde is, is nog in uitwerking (PM).
- ▶ Over de aanwending van de 2,5 mld. wordt besloten tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) in Q2 2025.



# Aanvullende dekking beschikbaar regeerprogramma (3/4)

## Bredere kritische succesfactoren

- ▶ Netcapaciteit: de benodigde investeringen in netverzwaring, uit te voeren door de netbeheerders met rijksgeuld, betreffen geen bekostigingsopgave. Deze worden terugverdiend via vastrecht en leveringskosten, te betalen door gebruikers. Ook bij de aanleg van **decentrale lokaal-regionale duurzame energieoplossingen** gaat het in principe om investeringen, maar door de urgentie van de opgave doen zich aanloopverliezen, volloop- en technische risico's voor die de onrendabele top kunnen verhogen. Dit is geraamd op ca. €60-€120 mln voor de periode 2025 t/m 2029. Hier is geen aparte dekking voor voorzien, maar dit kan wel worden **meegenomen in te dekken tekorten via de realisatiestimulans, Wbi en gebiedsbudget** (specifiek voor grootschalige woningbouw), samen ruim €3 mld rijksgeuld (inclusief co-fin. ruim €6 mld) .
- ▶ Groen in en om de stad als investeringsopgave die mede volgt vanuit de **Europese Natuurherstelverordening**. De binnenplanse groenopgave is onderdeel van de gemiddeld aangenomen PORT p/w voor woningbouw en wordt derhalve **gedekt door de middelen via de realisatiestimulans, Wbi en gebiedsbudget**. De bovenplanse groenopgave wordt als separate nationale opgave beschouwd en **niet verbonden aan woningbouw**.
- ▶ De consequenties van de **Kaderrichtlijn Water** zijn nog onvoldoende in te schatten en hier op PM gesteld. Evt. aanvullende kosten die de PORT p/w vergoten zouden dan het beslag op de dekking via de bovengenoemde rijksinstrumenten verhogen. De ambities van de **Maatlat Klimaatadaptatie** zijn verondersteld al grotendeels onderdeel te zijn van deze PORT. Het opschalen van de **drinkwaterwinning** betreft vooral een –belangrijke- landelijke financieringsopgave en wordt niet verondersteld de PORT verder te verhogen.

# Aanvullende dekking beschikbaar regeerprogramma (4/4)

## Bredere kritische succesfactoren

- ▶ De maatschappelijke voorzieningen-opgave relateert aan het **Gemeentefonds**, maar vraagt aandacht.
- ▶ De realisatiestimulans biedt via een opslag **€450 mln voor zorggeschikt en geclusterd wonen** ruimte om in te spelen op extra fysieke investeringsopgaven die nodig zijn voor het omgaan met de vergrijzing in onze samenleving.
- ▶ Voor het faciliteren van voldoende ruimte voor werk kan mogelijk gekeken worden naar de **budgetten voor in het bijzonder grootschalige woningbouwlocaties en de NPLV-gebieden** (€1,088 mld rijksgeuld, incl. co-financiering €2,176 mld).
- ▶ Ook volgt een **mede door het rijk bekostigd maatschappelijk innovatieprogramma** voor deze opgaven, inclusief verkenning van een mogelijk financieringsmechanisme in plaats van extra bekostiging.

# Indicatief totaaloverzicht

\* Deze raming van de opgave betreft de opbrengst van een serie workshops en is nog niet getoetst met het Ministerie van IenW.

35

Bedragen per jaar		Bruto opgave p/j (richting 2035/2040)	Al gedekt (Rutte IV)	Netto opgave (richting 2035/2040)	Aanv. dekking (incl. co-fin) '25 t/m '29	W.v. aannname co-fin gem. '25 t/m '29
1.	Woningbouw (I) <i>Toerekenbare</i> PORT	1,4 mld	0,55 mld	0,85 mld	0,82 mld	0,41 mld
	Woningbouw (II) Grootschalig, NPLV/ERT	PM	-	PM	→ 0,435 mld	0,218 mld
	Woningbouw (III) Thematisch budget (zorggeschikt/geclusterd wonen, opschalen/innovatie, capaciteit)	?	-	?	→ 0,285 mld	0,143 mld
2.	Infrastructuur (I) <i>Niet-toerekenbare</i> PORT	1,9 mld	1,1 mld	0,8 mld	→ PM (zie p. 32)	
	Infrastructuur (II)- tekorten BO MIRT '22/ aanvullende maatregelen grootschalige locaties	0,4 mld	X	? (niet erkend)		
	Infrastructuur (III) –nieuwe schaa sprongen, ingrepen hoofdnetten t.b.v. woningbouw	0,75-1 mld*	-	0,75-1 mld*		
3.	Netcapaciteit/ decentrale energieoplossingen	0,05-0,1 mld	-	0,05-0,1 mld	→ Inbegrepen bij 1	PM
	Groen (bovenplans, verplicht vs. ambitie)	Nvt	-	Nvt	→ Via elders	-
	Kaderrichtlijn Water, drinkwaterwinning, Maatlat klimaatadaptatie	PM	PM	PM	→ PM/ via elders	PM
	Stikstofmaatregelen	PM	PM	PM	→ PM/ via elders	PM
	Sociaal-maatschappelijke opgaven (o.a. gemeenschappelijke ruimten/ samen oud worden, maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor werk)	PM	PM	PM	→ Deels inbegrepen bij 1. Rest PM/ via elders	PM
4.	Private ORT (vex/opex): middenhuur/ corporaties	-	Set afspraken m'uur (p. 26)	-	0,1 mld p/j m'uur, solidariteit corpo's	Nvt
	<b>Totaal</b> (afgeronde bedragen)	<b>4,5-4,8 mld + PM</b>	<b>1,65 mld</b>	<b>2,85-3,15 mld + PM</b>	<b>2,25 mld + PM</b>	<b>0,9 mld + PM</b>

# Overzicht resterende investeringsopgave/ onrendabele toppen voor 2030 (1/3)

- ▶ De voorgaande analyses leveren een beeld op van de brede investeringsopgave die samenhangt met de realisatie van woningbouw. Gebaseerd op de mate waarin die als randvoorwaardelijk wordt ingeschat.
- ▶ De horizon van de brede investeringsopgave is -variërend per thema- ingeschat voor de komende 10-20 jaar. Hier zijn gemiddelden per jaar uit gedestilleerd. Maar niet alle resterende opgaven doen zich de komende 5 jaar voor.
- ▶ Een substantieel deel van de opgave voor de komende 5 jaar kent al financiële dekking vanuit kabinet en lokaal-regionale partners als gemeenten, (vervoer)regio's en provincies, zoals op infrastructuur en publieke onrendabele toppen (PORT) op woningbouw. Dit via door het vorige kabinet vrijgemaakte middelen (Woningbouwimpuls, Gebiedsbudget, middelen via BO MIRT/ Groeifonds). Die dekking betreft ca. €8,25 mld verbonden aan de komende 5 jaar tot 2030 maar loopt ook door richting 2035 met ca. €1,65 mld p/j.
- ▶ In het regeerprogramma is een financiële jaarreeks opgenomen van 2025 t/m 2029. Daarin is ook door het huidige kabinet een substantieel budget (€5 mld voor woningbouw, €2,5 mld voor infrastructuur t.b.v. woningbouw) vrijgemaakt. Aangenomen wordt dat dit hier co-financiering bij zal gaan horen en dat hier dus middelen van gemeenten, regio's en provincies bovenop komen. Voor de 2,5 mld voor infrastructuur geldt dat besluitvorming over aanwending hiervan plaatsvindt op het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) Q2 2025.
- ▶ De vraag rijst nu of de geïdentificeerde restopgaven voor de komende 5 jaar hiermee effectief bediend worden danwel of er aanvullende publieke financiële inzet benodigd is in deze periode.

# Overzicht resterende investeringsopgave/ onrendabele toppen voor 2030 (2/3)

- ▶ De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van financiële restopgaven die als randvoorwaardelijk worden beschouwd voor realisatie van 100.000 woningen per jaar in de periode tot 2030 (2025 t/m 2029)
- ▶ Dit gaat uit van een combinatie van
  - a) ingeschatte jaargemiddelden (zoals de PORT bij woningbouw, zowel toerekenbaar als niet-toerekenbaar) verbonden aan de realisatie van 100.000 woningen p/j, en
  - b) inschattingen van in welke periode welke tekorten zich effectief voordoen (bv. bij bovenplanse infrastructuur).
- ▶ Deels zijn benodigde inzichten onvoldoende bekend (zoals voor Kaderrichtlijn Water, stikstof). Die zijn PM. De korte termijn-consequenties van netcongestie zijn specifiek voor de periode richting 2030 op basis van de dan geldende woningbouwopgave ingeschat.
- ▶ De inschattingen voor infrastructuur zijn verbonden aan woningbouw voor 2030. Dat laat onverlet dat het ook mogelijk noodzakelijk kan zijn om voor woningbouw na 2030 eerder zekerheid te verkrijgen over de daartoe benodigde ingrepen.
- ▶ Conclusie is dat waar de opgave bekend is op veel fronten tot 2030 de beschikbare middelen deze goeddeels kunnen dekken danwel dat via andere ingrepen (op systeemniveau) hier mogelijkheden liggen. Daarnaast worden tekorten geconstateerd –op basis van een set ramingen die nog niet zijn getoetst met het Ministerie van IenW- met name ten aanzien van de benodigde bovenplanse infrastructuur. Dit vraagt de komende periode nadere uitwerking en slimme keuzes.

# Overzicht resterende investeringsopgave voor 2030 (3/3)

		Restopgave tot 2030 (5 jaar)	Restopgave vanaf 2030
1.	Woningbouw –toerekenbare PORT (incl. specifieke opgaven grootschalig/ NPLV)	<b>Gedekt</b> uit 5 mld (+ co-fin.)	0,85 mld p/j (tot 2035)
2.	Infra –niet-toerekenbare PORT	Opgave 4 mld + PM + 0,5 mld. <b>Dekking</b> (aanwending €2,5 mld) <b>PM</b>	0,8 mld p/j (tot 2035)
	Infra – tekorten BO MIRT '22/ aanvullende maatregelen		Nvt
	Infra – nieuwe schaa sprongen		0,75-1 mld p/j (richting 2045)
3.	Netcapaciteit/ decentrale energieoplossingen	€ 0,225 - €0,525 mld, maar <b>mogelijk mee te nemen</b> in 5 mld ( + co-fin).	PM
	Groen (bovenplanse compensatie-opgave)	<b>Via elders</b>	-
	Water (KRW, Maatlat klimaatadaptatie, drinkwaterwinning)	<b>PM/ via elders</b>	PM
	Stikstofmaatregelen	<b>PM</b>	PM
	Sociaal-maatschappelijke opgaven	<b>PM/via elders en deels dekbaar</b> vanuit 5 mld (bv. zorggeschikt/geclusterd wonen)	PM
4.	Middenhuur (vex/opex)	<b>Verlaging overdrachtsbelasting</b> bovenop <b>10% nieuwbouwopslag</b> (onderdeel brede set afspraken, zie p.27), <b>flexibiliteit woonprogrammering</b>	Idem
	Corporaties (vex/opex)	Op <b>sectorniveau geen tekort</b> (NB hierbij wel aanvullende onderlinge sector-afspraken nodig)	Idem

**Marianne Betten**

Marianne.Betten@rebelgroup.com

**Damo Holt**

Damo.Holt@rebelgroup.com

M.m.v. **Theo Stauttner**

Theo@stadkwadraat.nl



Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland  
+31 10 275 59 90

info@rebelgroup.com  
www.rebelgroup.com