



Hoe maak je de bouw van goedkopere koopwoningen haalbaar?

Arjen Gielen

Bestuursvoorzitter SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten)

Hoe maak je de bouw van goedkopere koopwoningen haalbaar?

- Iets meer over haalbaar betaalbare koopwoningen
- Dan door naar de financiële beperkingen
- De oplossing richting formatie en met de VNG strategie
- De inzet van privaat kapitaal als extra oplossing
- Wat kan VNG hierin betekenen?



Haalbaar betaalbare koopwoningen?

- Woningen worden gebouwd door private ondernemingen.
 - De bouw moet renderen om investeringen in bouw te realiseren.
 - Private overwegingen voor betaalbaarheid zijn er ook maar niet voldoende.
- Dus zijn publieke kaders rondom betaalbaarheid nodig, en daarbij:
 - Er is efficiënte en effectieve inzet van publiek geld nodig.
 - Er is voldoende rendement nodig om de bouw niet te remmen.

Haalbaar betaalbare koopwoningen?

- Publieke kaders betreffen dus enerzijds het aanbod van koopwoningen
 - Eisen aan de bouw dienen het rendement niet teveel aan te tasten
- Publieke kaders betreffen anderzijds de vraag naar koopwoningen
 - Die dienen betaalbaarheid voor de potentiële bewoner/eigenaar
- Deze puzzels worden op verschillende manieren gelegd
 - Daarin zitten vele dilemma's die op verschillende manieren worden aangegaan
 - Maar de financiering en bekostiging zijn daarbij altijd een issue

Financiering en bekostiging

- Efficiëntie en begrotingsdiscipline zijn goede redenen voor financiële beperkingen vanuit overheden.
 - Echter, er is ook nog de discussie over het financiële ravijn 2026: de rijksoverheid stelt te weinig middelen beschikbaar.
- Rendement en risico zijn goede redenen voor financiële beperkingen vanuit private partijen.
 - Echter, er is ook de discussie over maatschappelijke impact, eisen voor beleggers op terreinen van ESG.

Financiering en bekostiging

- Gemeenten hebben gemiddeld structureel te weinig geld en teren daardoor in op hun bezit.
 - Dit betekent dat de spanning tussen beschikbare middelen en maatschappelijke doelen blijvend is en zelfs toeneemt.
- Alternatieven voor gemeenten? bijstellen van doelen, bezuinigen op middelen, kunstgrepen.
 - Uitgaande van budgetdiscipline en de werking van artikel 12, is er dan ook sprake van een akelige situatie, waar het Rijk iets te leveren heeft.



Wat kan VNG doen?

De rol van VNG naar het Rijk zal zich moeten bewijzen de komende tijd.

- De inzet is krachtig: de oproep van VNG naar het nieuwe kabinet is ‘gebruik de kracht van lokaal bestuur’.
- En op 6 thema’s (zoals wonen, energie, onderwijs, zorg..) willen gemeenten daartoe de nek uitsteken.
- Nodig is dan wel een goede uitgangspositie, op versterking van partnerschap tussen overheden, en een flinke versterking van de financiën van gemeenten – 6 harde eisen (zoals opschalingskorting, accres, indexering,...).

Laten we realistisch zijn

- De gemeentefinanciën zijn zeer beperkt, met 2026 in het vooruitzicht.
 - De komende formatie zal dat nooit volledig oplossen.
 - Dus wat te doen nadat het Rijk de keuzes heeft gemaakt?
- De inzet van privaat kapitaal is een potentieel deel van de oplossing.
 - Met de inzet van extra privaat kapitaal kan een hefboom worden gemaakt.
 - En kunnen maatschappelijke doelen met minder publiek geld worden bereikt.

Wat is die inzet van privaat kapitaal dan?

- Een fonds met een helder maatschappelijk doel, dat bij meerdere of alle gemeenten relevant is en dat voor langere tijd (tenminste 5-10 jaar) kan worden vastgehouden.
- Een fonds met heldere beleidskaders, die voor meerdere of alle gemeenten ruimte bieden aan lokaal maatwerk (en die in de kern voor langere tijd wordt vastgehouden).
- Een fonds waarin rendement en maatschappelijke impact voor de investeerder/belegger aantrekkelijk is en duidelijk want meetbaar.
- Een fonds waarin de inzet van publiek geld zo wordt vormgegeven, dat een hefboom wordt gecreëerd.

Een hefboom om doelen slimmer bereiken

- Privaat kapitaal stroomt vanuit opgebouwde vermogens naar activa die renderen.
- Of het nu pensioenfondsen zijn, impact investors, of andere kapitaalverschaffers, allen zoeken naar rendement.
- Maar allen zoeken ook steeds meer naar maatschappelijke impact.
- En de vraag is vooral hoe rendement en maatschappelijke doelen kunnen worden verenigd.
- Creatieve impact investors, ondernemingen en publieke instellingen werken samen om die combinatie te maken.
- Maar de rol van gemeenten kan, met oog op de tekorten, steviger.



Wat kan VNG hierin betekenen?

- Korrelgrootte van investeringen - grote 'tickets'.
- Samenwerking tussen gemeenten is nodig om tractie te krijgen,
- Naast het Rijk kan VNG hierin een rol spelen.
- In het mogelijk maken van alternatieve, private middelen.
- Als aanvulling, hefboom op het gemeentefonds.
- Maar hoe kan VNG dit doen?



Wat kan VNG doen?

- VNG strategie – van crisisstand naar medebewind, ‘stap naar voren’.
- Omkering - ga uit van elkaar versterkende overheden in plaats van hiërarchie.
- De leefwereld van burgers staat centraal – niet het systeem.
- Het resultaat staat voorop – leer doorlopend van elkaar en van casuïstiek.
- Met andere overheden, uitvoeringsorganisaties, inwoners en (markt)partijen.

Hoe maak je het bereiken van doelen dus beter bereikbaar?

- De inzet van VNG richting formatie
- Daarna: de inzet van privaat kapitaal als extra oplossing serieus verkennen
- En wat kan VNG hierin betekenen?



The VNG logo, consisting of the letters 'VNG' in a bold, sans-serif font, enclosed within a white rounded rectangle with a blue border. The logo is positioned at the top center of the image, above the main text.

VNG

Een hefboom met **privaat**
kapitaal:
Wat kan VNG hierin
betekenen?