NEPROM

Tweede Kamer der Staten Generaal
t.a.v. de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Per mail: cie.vro@tweedekamer.nl

Datum 12 november 2026

Ref. 20261110/NZ/FM

Betreft Position Paper NEPROM – begrotingsbehandeling VRO 2027

Geachte commissieleden,

Nederland staat voor de opgave jaarlijks 100.000 woningen te realiseren. Dat vraagt om voldoende financiële middelen, voorspelbare regelgeving, minder kosten en een investeringsklimaat waarin woningbouwprojecten daadwerkelijk van de grond komen.

NEPROM vraagt de Tweede Kamer bij de behandeling van de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor 2027 aandacht te besteden aan de volgende onderwerpen.

1. Eén uniform tarief voor de overdrachtsbelasting

De verschillende tarieven in de overdrachtsbelasting maken het belastingstelsel onnodig ingewikkeld en belemmeren investeringen in de woningmarkt. Het kabinet heeft voorgesteld het tarief voor woningen die niet door de koper zelf worden bewoond in 2027 te verlagen van 8% naar 7%. Dat is een stap in de goede richting, maar voor een structurele verbetering van het investeringsklimaat is meer nodig. In de Kamerbrief van 16 oktober 2026 heeft de staatssecretaris van Financiën de mogelijkheden voor één uniform tarief uiteengezet. Een budgetneutraal tarief zou uitkomen op circa 2,8%. Uniformering kan investeringen in huurwoningen en transformatieprojecten aantrekkelijker maken. De gevolgen voor doorstromers moeten daarbij worden meegewogen.
Vraag aan de minister: Is de minister bereid samen met de staatssecretaris van Financiën de invoering van één uniform tarief voor de overdrachtsbelasting verder uit te werken? Kan daarbij in het bijzonder worden gekeken naar de gevolgen voor het investeringsklimaat voor huurwoningen, transformatieprojecten en de doorstroming op de woningmarkt?

2. Geen lokale koppen bij woningbouw

Woningbouwprojecten worden geconfronteerd met steeds meer aanvullende eisen vanuit gemeenten, boven op de landelijke regelgeving. NEPROM is geen voorstander van deze lokale koppen. Ze maken woningbouw duurder en ingewikkelder, beperken de mogelijkheden voor standaardisatie en zetten de financiële haalbaarheid van projecten onder druk. Bovendien leiden uiteenlopende lokale eisen tot extra onzekerheid en vertraging.

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

Het Rijk stelt miljarden beschikbaar om de woningbouw te stimuleren. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze middelen worden gebruikt om de extra kosten van lokale koppen te financieren. De minister heeft eerder aangegeven te willen onderzoeken hoe financiële stimuleringsmaatregelen kunnen worden ingezet om bovenwettelijke eisen tegen te gaan.
Vraag aan de minister: Wanneer komt de minister met de uitwerking van deze toezegging? Is zij bereid aan de toekenning van rijksbijdragen voor woningbouw de voorwaarde te verbinden dat gemeenten geen aanvullende lokale eisen stellen boven op de landelijke regelgeving? En welke andere maatregelen neemt zij om de stapeling van eisen terug te dringen?

3. Financiële ondersteuning voor woningbouw bij netcongestie

Netcongestie vormt een steeds grotere belemmering voor woningbouw. Projecten lopen vertraging op doordat onvoldoende transportcapaciteit beschikbaar is. Tegelijkertijd worden ontwikkelaars geconfronteerd met extra kosten voor netbewust of netneutraal bouwen en alternatieve aansluitoplossingen.
Deze kosten zijn vaak niet voorzien in bestaande grondexploitaties en contracten. Bovendien biedt netbewust bouwen op zichzelf geen garantie dat woningen tijdig kunnen worden aangesloten. Het kan niet de bedoeling zijn dat ontwikkelaars moeten investeren in kostbare oplossingen zonder voldoende zekerheid over de beschikbaarheid van een aansluiting. Netcongestie is een maatschappelijk probleem dat niet uitsluitend op ontwikkelaars en woningkopers mag worden afgewenteld. Om te voorkomen dat woningbouwprojecten stilvallen, is ook financiële ondersteuning vanuit het Rijk nodig.
Vraag aan de minister: Is de minister bereid samen met de minister van Klimaat en Groene Groei financiële middelen beschikbaar te stellen om de extra kosten van woningbouw in netcongestiegebieden op te vangen? Kan hiervoor een gerichte regeling worden ontwikkeld en hoe wordt daarbij geborgd dat ontwikkelaars niet worden gedwongen tot kostbare voorinvesteringen zonder voldoende zekerheid over de aansluiting?

4. Een anticyclisch investeringsprogramma voor woningbouw

De woningbouw is sterk afhankelijk van economische ontwikkelingen. Bij stijgende rente, hogere bouwkosten of terugvallende vraag worden projecten uitgesteld of geschrapt. Daarmee gaat niet alleen woningbouwproductie verloren, maar ook capaciteit bij ontwikkelaars, bouwbedrijven en toeleveranciers. Die capaciteit is bij een aantrekkende markt niet onmiddellijk weer beschikbaar. Het Rijk heeft voor de komende jaren aanzienlijke woningbouwmiddelen beschikbaar gesteld. Deze zijn echter grotendeels gekoppeld aan afzonderlijke regelingen en begrotingsjaren. Daarmee ontbreekt een structureel instrument om bij een terugval van de markt snel te kunnen ingrijpen. NEPROM pleit voor een meerjarig anticyclisch investeringsprogramma waarmee de continuïteit van de woningbouw wordt ondersteund. Daarbij kan worden gedacht aan het naar voren halen van beschikbare middelen, tijdelijke financiële ondersteuning van projecten met een aantoonbaar tekort en het delen van financiële risico's bij gebiedsontwikkelingen.
Vraag aan de minister: Is de minister bereid om binnen zes weken een anticyclisch investeringsprogramma voor de woningbouw te ontwikkelen, waarmee bij een terugval van de

bouwproductie snel financiële ondersteuning kan worden geboden? Welke mogelijkheden ziet zij om hiervoor een structurele financiële reserve of een revolverend instrument in te richten, zodat woningbouwprojecten ook in economisch moeilijke tijden doorgang kunnen vinden?

5. Vereenvoudiging van regelgeving: voorkom dweilen met de kraan open

NEPROM ondersteunt de ambitie van het kabinet om regelgeving te vereenvoudigen en de stapeling van eisen tegen te gaan. De Raad van State heeft bij de eerste editie van de jaarlijkse Vereenvoudigingswet gewaarschuwd voor 'dweilen met de kraan open'. Vereenvoudiging heeft weinig effect wanneer tegelijkertijd nieuwe, complexe regels worden ingevoerd.
Die spanning is ook zichtbaar in het woningbouwbeleid. Bij het Besluit versterking regie volkshuisvesting heeft de Raad van State kritiek geuit op de ingewikkelde vormgeving van de betaalbaarheidseisen, uitzonderingen en overlegprocedures. De Raad adviseert het ontwerpbesluit te heroverwegen met het oog op een eenvoudiger stelsel. Daarnaast wijst de Raad erop dat de betaalbaarheidseisen de financiële haalbaarheid van woningbouw onder druk zetten.
Vraag aan de minister: Hoe zorgt de minister ervoor dat de jaarlijkse Vereenvoudigingswet daadwerkelijk leidt tot minder regels en lagere kosten voor woningbouwprojecten? Is zij bereid de kritiek van de Raad van State op het Besluit versterking regie volkshuisvesting te vertalen in aanpassingen van het besluit zelf, zodat het stelsel eenvoudiger wordt en beter rekening houdt met de financiële haalbaarheid van woningbouw?

6. Fiscale zekerheid voor betaalbare koopwoningen

Bij betaalbare koop worden regelmatig afspraken gemaakt over doorverkoop, doelgroepbinding en waardedeling. De fiscale behandeling van deze afspraken heeft gevolgen voor de vraag of een woning voor de koper als eigen woning kwalificeert. Onduidelijkheid hierover leidt tot onzekerheid bij gemeenten, ontwikkelaars en kopers en kan ertoe leiden dat woningbouwprojecten worden stilgelegd. Met de aangekondigde aanpassingen van de eigenwoningregeling wordt een deel van deze problematiek aangepakt. Van belang is echter dat ook voor bestaande overeenkomsten en reeds voorbereide projecten tijdig duidelijkheid en voldoende rechtszekerheid wordt geboden.
Vraag aan de minister: Kan de minister samen met de staatssecretaris van Financiën zorgen voor tijdige en eenduidige duidelijkheid over de fiscale behandeling van betaalbare koopconstructies? En hoe wordt voorkomen dat bestaande overeenkomsten en projecten door de gewijzigde fiscale voorwaarden in de problemen komen?

Tot slot

NEPROM vraagt de Kamer om bij de begrotingsbehandeling niet alleen te kijken naar de omvang van de beschikbare woningbouwmiddelen, maar ook naar de randvoorwaarden voor daadwerkelijke realisatie. Minder regels, geen lokale koppen, gerichte financiële ondersteuning en een stabiel investeringsklimaat zijn noodzakelijk om de woningbouwproductie op peil te houden.

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

NEPROM

Met vriendelijke groet,



Fahid Minhas
Directeur

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag

T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl