

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

Datum 9 januari 2026

Ref. 20260109/FM

Betreft Position Paper NEPROM – Begrotingsbehandeling 2026

Geachte leden van de Tweede Kamer der Staten-Generaal,

NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. Onze leden zijn actief bij de realisatie van bouw- en ontwikkelprojecten door het hele land en doen wat zij kunnen om hun steentje bij te dragen aan het terugdringen van het grote woningtekort. Ondanks de inspanningen van onze leden en hun samenwerkingspartners blijft de productie van nieuwbouwwoningen achter bij de vraag, met grote gevolgen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. In dit Position Paper doen wij voor een viertal thema's concrete voorstellen die kunnen helpen bij het vlottrekken van de woningmarkt.

1. Overnemen voorstellen Adviesgroep STOER: Concrete maatregelen om belemmerende, tegenstrijdige en overbodige regels in de woningbouw te verminderen

De Adviesgroep STOER heeft verschillende concrete adviezen geformuleerd met als doel het versnellen van de woningbouw en het realiseren van meer betaalbare woningen. Ook adviseert de adviesgroep over vereenvoudiging en betere afstemming van regelgeving binnen het gehele bouwproces. Het gaat onder andere om:

- Invoering Lex Silencio Positivo, ook wel de vergunning van rechtswege genoemd, bij omgevingsvergunningen;
- Voorstellen voor vereenvoudiging van bodemonderzoek en -sanering;
- Versneld ontwikkelen van een landelijk dekkend Soorten Management Plan ten behoeve van beschermde dier- en plantensoorten, inclusief standaardisering van mitigatie- en compensatiemaatregelen;
- Versnelde een landelijk werkende typegoedkeuring van de fabrieksmatig geproduceerde woningen invoeren;
- Samen met gelijkgezinde landen in EU-verband voorstellen doen tot het wegnemen van belemmeringen in de regelgeving voor woningbouw (bijvoorbeeld MER, Vogel- en habitatrichtlijn, netcongestie).

Waarom noodzakelijk:

- Doorlooptijden van vergunningsverlening zijn een belangrijke rem op woningbouw;
- Capaciteitsproblemen bij overheden mogen niet langer bij initiatiefnemers worden neergelegd;
- Opschalen van industriële woningbouwproductie wordt belemmerd door te veel lokale en specifieke regelgeving.

Verzoek aan de Kamer:

- Wij vragen u bovengenoemde concrete maatregelen van de adviesgroep direct over te nemen en te implementeren, zodat woningbouw ook daadwerkelijk sneller kan plaats vinden.

2. Zonder verbetering van het investeringsklimaat blijft er een woningtekort

Naast hoge rente, stijgende bouwkosten en arbeidsmarktkrapte speelt ook het (fiscale) beleid een cruciale rol. NEPROM pleit voor een aantrekkelijk, stabiel, langjarig en toekomstbestendig beleid en een fiscaal/financieel kader dat investeringen stimuleert en versnelling van de woningbouw mogelijk maakt. Verbetering van het investeringsklimaat is nodig om de investeringsbereidheid in de woningmarkt door pensioenfondsen en andere (buitenlandse) investeerders te vergroten.

Waarom noodzakelijk:

- Projecten, met name in het middenhuur-segment, worden uitgesteld of afgelast. Dat heeft indirect gevolgen op projecten in andere segmenten, aangezien veel bouwprojecten een gemengde programmering kennen;
- Woningcorporaties én beleggers verliezen directe investeringsruimte;
- Belastingdruk op vastgoed kan oplopen tot bijna het dubbele tarief ten opzichte van andere sectoren;
- Voor Internationale pensioenfondsen gelden andere belastingregels dan voor Nederlandse pensioenfondsen, terwijl ook internationaal kapitaal nodig is voor de bouw van voldoende woningen.

Verzoek aan de Kamer:

- Verlaag de overdrachtsbelasting: Breng de belasting op de aankoop van onroerend goed (met uitzondering van de eigen woning) structureel terug naar 6%. Dit zorgt voor stabiel beleid en stimuleert investeringen in gebiedsontwikkeling, maakt transformatie van verouderde en overtollige kantoor-, bedrijfs- en winkelpanden mogelijk en draagt bij aan een duurzame leefomgeving;
- Breng de earningsstrippingmaatregel (ATAD-regeling) in lijn met Europese best practices en verhoog de drempel naar €3 miljoen en het renteaftrekpercentage naar 30% van de EBITDA. Maak daarnaast onderscheid tussen interne externe rente om

belastingontwijking aan te pakken. Erken externe rente als noodzakelijke bedrijfslast en introduceer een groepsvrijstelling, zodat externe zakelijke rente aftrekbaar blijft;

- Schaf de vennootschapsbelasting op sociale huur af: Stel verhuurders van sociale huurwoningen vrij van vennootschapsbelasting (VPB), passend bij het sociale karakter van deze woningen;
- Gelijke fiscale regels voor pensioenaanbieders: Zorg dat Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen fiscaal gelijk worden behandeld, zodat investeringen in huurwoningen aantrekkelijk blijven voor alle pensioenaanbieders. Hierdoor kan er meer pensioenkapitaal richting de woningmarkt vloeien, wat het aanbod van betaalbare huurwoningen vergroot.

3. Planbatenheffing: de planbatenheffing leidt niet tot versnelling, maar eerder tot vertraging van woningbouw.

De regering werkt aan de modernisering van het grondbeleid. Het wettelijk instrumentarium en de daaruit voortvloeiende regelingen voor het (gemeentelijk) grondbeleid zijn volgens NEPROM adequaat om woningbouwplannen tijdig en tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te faciliteren. De planbatenheffing wordt door verschillende gemeenten genoemd als een panacee voor de woningmarkt. Echter, er zijn onjuiste aannames gebruikt om de noodzaak van een planbatenheffing te beargumenteren in het IBO-rapport getiteld 'Op grond kan je bouwen'. De grondprijs onder een woning is geen 60% zoals wordt verondersteld; het betreft het niet-bouwen component. In dit percentage zit een flinke bijdrage van marktpartijen aan het bouwrijp maken van een gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de bijdrage aan allerlei andere voorzieningen. Het introduceren van nieuwe instrumenten of het aanpassen van bestaande instrumenten moet bovendien heel zorgvuldig gebeuren. Dat begint met het beantwoorden van de vraag of een beperkte opbrengst zo'n ingrijpend instrument rechtvaardigt. Wij zien namelijk dat een waardestijging van grond bij een bestemmingswijziging vooral speelt op agrarische locaties, terwijl de landelijke woningbouwopgave veelal een binnenstedelijk focus kent.

Waarom noodzakelijk:

- De planbatenheffing creëert juridische en financiële onzekerheid;
- De planbatenheffing remt investeringen en het ontwikkeltempo;
- Gemeenten hebben al effectieve instrumenten voor publiek-private kostenverdeling (actief grondbeleid, de regeling publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen benoemen, anterieure overeenkomsten, omgevingsplannen).

Verzoek aan de Kamer:

- De bestaande instrumenten voor publiek-private kostenverdeling worden breed toegepast en bieden gemeenten de mogelijkheid om investeringen in de publieke ruimte af te stemmen met marktpartijen. Leg de focus op het verbeteren van deze bestaande instrumenten, in plaats van het introduceren van een nieuwe heffing met onzekere

opbrengsten en negatieve bijeffecten. Dit is ook de uitkomst van het onderzoek van de Commissie STOER, in opdracht van het ministerie van VRO.

- Neem bij het moderniseringstraject van het grondbeleid het advies van de Adviesgroep STOER over. De adviesgroep adviseert de residuele waardebeoordeling centraal te stellen.

4. Middenhuurregulering: concrete verbeterpunten voor uitvoerbaarheid en investeringsruimte

De Wet Betaalbare Huur is een belangrijke stap om betaalbaarheid in het middensegment te waarborgen, maar mist nog cruciale aanvullingen die noodzakelijk zijn voor een toekomstbestendige huurmarkt waarin het ook voor investeerders en pensioenfondsen interessant blijft om in huurwoningen in het middensegment te investeren.

Waarom noodzakelijk:

- Het aanbod van huurwoningen daalt drastisch en de nieuwbouw van middenhuurwoningen blijft achter;
- Institutionele en particuliere investeerders stellen nieuwbouw of renovatie uit omdat het rendement onvoorspelbaar is. Dat remt de bouw van nieuwe (huur)woningen, terwijl versnelling juist nodig is.

Verzoek aan de Kamer:

- Evalueer snel de in 2024 ingevoerde huurregulering voor het middensegment en voer eventuele verbeteringen snel door, zodat bestaande huurwoningen behouden blijven én nieuwbouw wordt gestimuleerd;
- Het is van belang dat de jaarlijkse huurverhoging conform het huurprijsbeleid voor middenhuurwoningen (CAO+1%) haalbaar wordt door aanpassing van de WWS-tabel (het woningwaarderingstelsel dat de maximale huurprijs bepaalt);
- Voer generiek beleid voor alle middenhuurwoningen, zonder lokale koppen op landelijke wetgeving.

Tot slot

Project- en gebiedsontwikkeling is een proces met een lange doorlooptijd en veel risico en vraagt daarom om duurzaam, betrouwbaar en stabiel beleid op alle beleidsvelden. NEPROM roept u op tot een integrale benadering van woningbouwbeleid waarin ook wordt getoetst op de investeringsbereidheid vanuit de markt. Dat vraagt samenwerking tussen markt en overheid waarbij scenario's met de effecten van maatregelen op de woningbouwproductie worden doorgerekend.

Wij hopen dat genoemde voorstellen u helpen bij de behandeling van de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Mocht u nog nadere vragen hebben of

een toelichting wensen, dan zijn wij uiteraard van harte bereid om hierover met u in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,



Fahid Minhas
Directeur