

Eerste Kamer der Staten-Generaal  
vaste commissie voor Binnenlandse Zaken (BIZA)  
**t.a.v. Fred Bergman**  
Postbus 20017  
2500 EA DEN HAAG

### **Uitsluitend verzonden per mail**

**Datum** 10 april 2024  
**Ref.** 20240410/FM/NZ/sab  
**Betreft** position paper NEPROM over Wonen en Bouwen in Nederland

Geachte heer Bergman,

NEPROM ontving uw verzoek van 5 maart jl. om een position paper aan te leveren ter voorbereiding op het debat op dinsdag 23 april a.s. over Wonen en Bouwen in Nederland. Dank voor de interesse die u daarmee toont voor NEPROM. NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijke betrokken project- en gebiedsontwikkelaars. NEPROM vertegenwoordigt diverse bloedgroepen op de woningmarkt, van MKB-bedrijven tot grote beurgenoteerde ondernemingen. Zowel projectontwikkelaars, bouwers, institutionele beleggers, corporaties als financiers zijn lid van NEPROM. Gezamenlijk vertegenwoordigen zij een belangrijk deel van de markt voor nieuwbouwwoningen en commercieel vastgoed.

#### **1. Aanleiding**

Uw verzoek behelst de beantwoording van drie vragen. 1) Wat ziet u als belangrijkste oplossing voor de wooncrisis in Nederland en 2) hoe en door wie is deze oplossing daadwerkelijk te realiseren? 3) Zijn hiervoor wijzigingen in het wettelijk stelsel noodzakelijk? Eerst duiden wij de oorzaak van wooncrisis, voor zover dat mogelijk is binnen deze korte position paper. Om tot slot tot het advies te komen dat regie door de Rijksoverheid door een integrale benadering van de woningmarkt nodig is; waarbij alle partijen in de keten meetellen en meespelen omdat zij allemaal van belang en nodig zijn voor de gezamenlijke oplossing die wij voorstaan om de wooncrisis op te lossen.

## **2. Oorzaak wooncrisis**

Veel mensen lopen vast op de woningmarkt, de doorstroming stopt en starters komen niet of nauwelijks aan bod. De oorzaak hiervan is velerlei en een combinatie van verschillende en zich versterkende factoren. NEPROM benadrukt ter gelegenheid van uw debat het belang van integraal, eenduidig, langetermijn voorspelbaar en uitvoerbaar beleid, zonder lokale koppen op landelijke regelgeving. Wisselend beleid ondermijnt het noodzakelijke evenwicht op de woningmarkt. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan de inmiddels in 2023 afgeschafte verhuurderheffing voor woningbouwcorporaties, de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers én de aangekondigde regulering van het middenhuursegment. Omdat effecten van beleid(swijzigingen) pas relatief laat zichtbaar worden vanwege lange ontwikkelprocessen is het lastig -soms nodige ingrepen- verstandig te plannen of een eenmaal ingezette koers te wijzigen.

## **3. Belangrijkste oplossing**

Een belangrijk deel van de oplossing ligt bij de nieuwbouwsector. De branche draagt daar graag zorg voor in de feitelijke uitvoering. In de overheid zoekt de bedrijfstak een voorspelbare en samenwerkingsgerichte partner. Zo heeft NEPROM, samen met IVBN toegelicht welke aanpassingen van de voorgestelde wet betaalbare huur noodzakelijk zijn om de nieuwbouwproductie op peil te houden. Zonder deze aanpassingen, stopt de nieuwbouw van zowel koop- als nieuwbouwwoningen, aangezien een project meestal bestaat uit een mix van het hiervoor genoemde.

## **4. Door wie en hoe is deze oplossing daadwerkelijk te realiseren**

Belangrijk voor de realisatie van deze oplossing en het benodigde aantal woningen is regie door de Rijksoverheid door een integrale benadering van de woningmarkt. Corporaties, institutionele beleggers, projectontwikkelaars, particuliere beleggers en bouwers zijn allemaal belangrijk en onmisbaar voor het realiseren van de gezamenlijke en ambitieuze woningbouwdoelstellingen in de diverse prijssegmenten. Een goede samenwerking tussen gemeenten en andere stakeholders op project- en gebiedsniveau bij nieuwbouwprojecten staat daarbij voorop. In de Uitvoeringsagenda Wonen komen de 12 partners in woningbouw, waaronder NEPROM, met initiatieven voor de realisatie van deze oplossing.<sup>1</sup>

## **5. Zijn hiervoor wijzigingen in het wettelijk stelsel noodzakelijk?**

De woningmarkt is juridisch en beleidsmatig gebaat bij rechtszekerheid en uniformiteit, ook op lokaal en provinciaal niveau. Ook bij de implementatie en toepassing van Europese wetgeving is belangrijk dat toepassing van deze beginselen voorgestaan wordt. Rust en voorspelbaarheid zijn daarom belangrijke kernwoorden voor toekomstige relevante wetgeving en beleid voor de woningmarkt. Tegelijkertijd doet NEPROM een oproep tot versnelling. In onze publicaties zijn de belangrijkste oorzaken van vertraging in kaart gebracht, met voorstellen voor een oplossing.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://www.neprom.nl/artikel/ondertekening-uitvoeringsagenda-wonen/2386>

<sup>2</sup> <https://www.neprom.nl/artikel/nieuwbouw-jarenlang-vertraagd-door-juridische-procedures/2327>

Daarnaast is het belangrijk dat eventuele wetgeving de realisatie van de benodigde (betaalbare) woningen niet beperkt. Wij verzoeken de Eerste Kamer afzonderlijke wetsvoorstellen als de Wet betaalbare huur en het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting op dit aspect te toetsen. Beide voorliggende wetten vragen volgens ons echt nog om de nodige aanpassingen, alvorens deze in de praktijk ook doeltreffend zijn vanuit maatschappelijk oogpunt en tegelijkertijd uitvoerbaar zijn voor onze leden.

#### **6. Tot slot**

NEPROM vertrouwt erop u met deze achtergrondinformatie van dienst te zijn geweest en hoopt dat u deze inbreng meeneemt in het debat op 23 april a.s. Uiteraard is NEPROM graag bereid tot en beschikbaar voor een toelichting op deze brief.

Rest ons u een voorspoedig en vruchtbaar debat toe te wensen.

Met vriendelijke groet,



ir. F.B. (Fahid) Minhas  
directeur NEPROM