

Oproep aan de Rijksoverheid:

Bouw aan de toekomst, samen met de markt

Als grootste partijen uit de bouw- en ontwikkelsector doen wij – BAM, BPD, Dura Vermeer, Heijmans, TBI, Van Wijnen en VolkerWessels – een dringende oproep aan de Rijksoverheid. Daar stellen we fors commitment tegenover.

Nederland staat voor een immense woningbouwopgave. De ambitie om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren is haalbaar, maar alleen als overheid en markt intensief samenwerken. De sleutel ligt in het wegnemen van structurele belemmeringen en het bieden van langjarige zekerheid door consistent beleid. Consistent langjarig beleid zal leiden tot rendabele investeringen en opschaling van productiecapaciteit.

De overheid bouwt immers geen woningen. De grote aantallen worden gerealiseerd door partners als woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en bouwers. Wij hebben de overheid nodig om dit te kunnen blijven doen tegen een substantieel lagere kostprijs dan in geval bewoners het zelfstandig zouden moeten doen. Marktpartijen kunnen dat, omdat zij toegang hebben tot of beschikking hebben over kapitaal, risico's kunnen dragen die passen bij grootschalige investeringen en beschikken over deskundige medewerkers en innovatieve productiemiddelen. Dankzij schaalgrootte en efficiënte processen kunnen zij tegen relatief lage kosten, sneller duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen bieden aan Nederland en zijn inwoners.

Wat de markt biedt – schaal, snelheid en betaalbaarheid

De markt is klaar om te leveren. Met voldoende ontwikkellocaties, stabiele regelgeving en een voorspelbare productie kunnen wij de bouw van honderdduizenden woningen realiseren. Schaal leidt tot lagere kosten, snellere processen en meer betaalbare woningen. Dat vraagt om vertrouwen en samenwerking. Want alleen door gezamenlijk op te trekken kunnen we elk jaar substantiële aantallen woningen toevoegen. Dat is hard nodig om wonen betaalbaar te houden. Op de korte termijn zullen we ons moeten richten op veel nieuw betaalbaar aanbod. Maar de echte uitdaging zit erin het aanbod in *alle* categorieën te vergroten: Alleen dat leidt ertoe dat op termijn de woningmarkt meer in evenwicht kan komen, er doorstroming ontstaat en dat woningprijzen over de hele breedte minder hard zullen stijgen.

Wat wij nodig hebben:

- Voldoende grote ontwikkellocaties met heldere kaders. De eerste 24 doorbraaklocaties zijn een goed begin, maar daarmee redden we het niet. Zorg ook voor PPS monitoring van deze doorbraaklocaties, zodat bij vertraging andere locaties versneld opgepakt worden en betrek marktpartijen vroegtijdig bij stedenbouwkundige planvorming.
- Snellere procedures, tijdige afgifte van vergunningen en minder juridische onzekerheid.
- Uniforme regelgeving die ruimte biedt voor industriële bouwmethoden.
- Voldoende capaciteit bij zowel gemeente, provincie, als Raad van State om uitwerking en proceduretijden te verkorten
- Geen nieuwe baatbelasting of fiscale verrassingen die projecten ondermijnen.
- Verlaging overdrachtsbelasting voor institutionele beleggers en een Box-3 oplossing voor particuliere beleggers in huurwoningen.

Onze belofte

Wij verbinden ons aan concrete resultaat verplichtingen:

- Streven naar 2/3e betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten op regionaal, gebiedsniveau als uitgangspunt voor de totale nieuwbouwvraag. Daarmee blijven uitzonderingen op projectniveau mogelijk.
- Investerings in geïndustrialiseerde bouwprocessen voor snelheid en betaalbaarheid.
- 100.000 woningen per jaar, of een substantieel deel daarvan.
- Beschikbaar stellen van kennis en kunde om plannen te realiseren.
- Integrale gebiedsontwikkeling waarin wonen, natuur, energie en mobiliteit samenkomen.
- Duurzame ontwikkeling met minimale CO₂-uitstoot, circulair materiaalgebruik en landschapsbeheer.
- Participatie en co-creatie met bewoners en belanghebbenden.
- Investerings in maatschappelijke voorzieningen zoals openbare ruimtes, ontmoetingsplekken en recreatie.
- Social Return: een inclusieve arbeidsmarkt, opleiding voor praktisch geschoolden en veilige werkomstandigheden.

Wij vragen het (nieuwe) kabinet om gericht en consistent beleid en actie op vijf cruciale thema's.

1. Los het stikstofprobleem op – structureel en met urgentie

De stikstofimpassie is een van de grootste obstakels voor woningbouw terwijl wij als sector maar voor minder dan 1,2% verantwoordelijk zijn voor de CO₂ uitstoot. De huidige grenswaarde van 0,005 mol per hectare per jaar is onwerkbaar. Het kabinet moet het stikstofprobleem op grote schaal en structureel oplossen. Zonder een robuuste aanpak blijven vergunningen onzeker en projecten vertraagd. Woningbouw is gebaat bij juridische zekerheid boven alles.

Wat is nodig?

- Ontwikkel een nationaal stikstofprogramma met prioriteit voor woningbouw.
- Zorg voor juridische duidelijkheid en voorspelbaarheid.
- Doe een proefproces bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zet primair in op structurele emissiereductie en juridisch houdbare uitvoeringskaders
- Verhoog de drempelwaarde voor woningbouw.

2. Pak netcongestie aan – woningbouw moet prioriteit krijgen

Netcongestie bedreigt de voortgang van woningbouwprojecten en multifunctionele gebiedsontwikkeling in grote delen van het land. Zonder stroom geen woningen, geen warmtepompen, geen laadpalen. De woningbouw en gerelateerde functies in gemengde projecten moeten expliciet prioriteit krijgen in de netcapaciteitsverdeling. Daarnaast is versnelling nodig in de uitbreiding van het elektriciteitsnet en moet er ruimte komen voor innovatieve manieren om het stroomgebruik op wijkniveau te reduceren.

Wat is nodig?

- Benoem woningbouw en gemengde projecten als prioritaire sector bij netcapaciteit.
- Maak snellere aanvraag huisaansluitingen mogelijk.
- Versnel investeringen in het elektriciteitsnet.
- Geef het Rijk de regie om netbeheerders aan te sturen waar nodig.

3. Investeer in grootschalige infrastructuur – ontsluit nieuwe woongebieden

Woningbouw op schaal is alleen mogelijk als nieuwe gebieden goed bereikbaar zijn. Investerings in infrastructuur zijn essentieel om doorbraaklocaties te ontsluiten en woningbouw mogelijk te maken. Zonder wegen, OV-verbindingen en fietsinfrastructuur blijven plannen op papier steken.

Wat is nodig?

- Reserveer substantiële investeringsmiddelen voor infrastructuur.
- Koppel woningbouw en mobiliteit in één integrale aanpak.
- Geef prioriteit aan ontsluiting van de 24 doorbraaklocaties.
- Betrek marktpartijen vroegtijdiger bij stedenbouwkundige planvorming

4. Schrap onnodige regels – maak bouwen eenvoudiger en sneller

De bouw- en ontwikkelingssector loopt vast in een woud van regels, procedures en lokale eisen. Dit vertraagt projecten, verhoogt kosten, belemmert innovatie en blokkeert industrialisatie. Om tempo en snelheid te kunnen maken, vragen wij om een fundamentele vereenvoudiging en deregulering van de bouwregelgeving en om het schrappen van overbodige gemeentelijke eisen.

Wat is nodig?

- Voer vereenvoudigingen uit het STOER-advies door, met uitzondering van de adviezen over bijvoorbeeld verdiepingshoogtes en traphellingen. Deze leveren hooguit zeer beperkte kostenbesparingen op, leiden tot zeer hoge investeringen om bestaande productielijnen aan te passen en verminderen het wooncomfort drastisch.
- Spreek over whole life carbon in plaats van MPG.
- Introduceer landelijke typegoedkeuringen voor bouwconcepten, zoals toegezegd in de Woontop afspraken.
- Beperk gemeentelijke aanvullende eisen tot een minimum, dit zit opschaling naar meer modulaire of industriële bouw hardnekkig in de weg.
- Zorg dat na een onherroepelijk omgevingsplan geen nieuwe bezwaarprocedures per project mogelijk zijn.

5. Zorg voor continuïteit in beleid – geef de markt zekerheid en maak ontwikkelingen financieel haalbaar

De bouwsector en vastgoedbeleggers investeren alleen als er langjarige zekerheid is. Continu veranderende regels, fiscale maatregelen of beleidsdoelen maken het onmogelijk om stabiel te plannen en te investeren. Wij vragen het Rijk om duidelijke, voorspelbare kaders voor de komende tien jaar.

Wat is nodig?

- Leg regelgeving voor tien jaar vast (bijvoorbeeld bouwregels).
- Voorkom tussentijdse beleidswijzigingen die investeringen ondermijnen.
- Stimuleer publiek-private samenwerking (PPS) en bevorder als Rijksoverheid grote gebiedsontwikkelingen door ze mede te financieren.
- Rond de Nota Ruimte en het besluitvormingsproces daaromtrent zo snel mogelijk af zodat duidelijk is vastgelegd in welke grote woningbouwlocaties markt en overheid samen kunnen optrekken.
- Verruim de maximale huur van middeldure huurwoningen, passend bij de hoge inflatie en loonstijgingen van de afgelopen tijd of tref fiscale maatregelen die investeringen in deze woningen beter rendabel maken, zodat het voor meer investeerders weer aantrekkelijk wordt om hierin te investeren.
- Blijf het effect van 2/3e betaalbare woningen op de doorstroming op regionaal niveau monitoren en houd daarin flexibiliteit in de programmering op middellange termijn.

Bouw aan vertrouwen – investeer in de toekomst

Als bovenstaande punten worden opgepakt, kunnen wij – als grootste bouw- en ontwikkelbedrijven van Nederland – gezamenlijk blijven investeren in de bouw van honderdduizenden woningen. Dat betekent miljarden aan investeringen, duizenden banen, en een forse bijdrage aan de betaalbaarheid en duurzaamheid van de woningvoorraad.

Wij zijn er klaar voor. Nu is het aan de overheid.

Samen kunnen we het verschil maken.

