

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

Datum 5 maart 2025
Ref. 20260305/FM
Betreft Position Paper NEPROM bij het Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting

Geachte leden van de Tweede Kamer der Staten-Generaal,

NEPROM, de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars, 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. NEPROM is mede-initiatiefnemer van de Uitvoeringsagenda Wonen en actief deelnemer aan de Woontop-afspraken. 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.

Inleidend

Op 11 maart 2026 debatteert u tijdens het Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting over de voortgang van het beleid gericht op wonen en volkshuisvesting, en de daaraan verwante uitdagingen om voldoende woningen te realiseren, woningbouw te verduurzamen en leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. NEPROM is positief over de voortzetting van de woningbouwambities in het Coalitieakkoord *Aan de Slag 2026-2030*. Dat is noodzakelijk om de grote maatschappelijke opgaven waar Nederland voor staat, en in het bijzonder de uitdagingen op de woningmarkt, weer voortvarend aan te pakken.

De urgentie is hoog. De druk op de woningmarkt is onverminderd groot. De vraag naar woningen in alle prijssegmenten stijgt, terwijl de bouw ervan op veel plekken moeizaam op gang komt. Dit heeft directe gevolgen voor de leefbaarheid, sociale samenhang en economische stabiliteit van lokale gemeenschappen. NEPROM en haar leden staan klaar om de grote uitdagingen op de woningmarkt op te pakken.

In dit Position Paper geven we u een viertal concrete aandachtspunten mee die kunnen helpen bij het vlottrekken van de woningmarkt.

Bouwleges meer transparant en voorspelbaar

Om te mogen bouwen of verbouwen is een omgevingsvergunning nodig van de gemeente. De aanvrager betaalt leges aan de gemeente wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en door de gemeente in behandeling wordt genomen. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is per 1 januari 2024 in werking getreden, met als doel de bouwkwaliteit te verhogen en de positie van de consument te versterken. Onder de Wkb ligt de verantwoordelijkheid voor de toetsing van de bouwkwaliteit bij de initiatiefnemer, die dit in de praktijk belegt bij de aannemer. Het zou dus logisch zijn dat de legeskosten hierdoor zouden moeten dalen.

Het recent verschenen COELO-rapport over de ontwikkeling van leges voor omgevingsvergunningen (2024-2025) laat zien hoe gemeenten in de praktijk omgaan met de invoering van deze Wkb. COELO constateert dat gemeenten minder bouwtechnische taken uitvoeren, maar dat dit vrijwel niet terugkomt in lagere leges. Sterker nog, de leges voor het ruimtelijke plandeel in veel gemeenten stijgen, onder meer doordat deze (meer) zijn gekoppeld aan de bouwsom. Daarmee zien wij de totale lasten voor initiatiefnemers op heel veel plekken stevig toenemen. Dit terwijl bij de invoering van de Wkb de bedoeling was dat de leges navenant zouden dalen. Leges worden momenteel te vaak gebruikt om een groot ambtelijk apparaat te bekostigen, maar zetten de betaalbaarheid van bouwprojecten onder druk.

Verzoek aan de Kamer:

NEPROM pleit voor een zorgvuldige herijking van de legesverordeningen van gemeenten. Meer transparantie over kosten, een duidelijke scheiding tussen bouwtechnische en ruimtelijke werkzaamheden en minder automatische koppeling aan de bouwsom kunnen helpen om vertrouwen te versterken en procedures voorspelbaarder te maken.

De wet Bibob: zorg voor een meer uniforme, proportionele en efficiënte toepassing in de praktijk

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob) is bedoeld om te voorkomen dat de overheid – bijvoorbeeld via vergunningverlening, subsidies of vastgoedtransacties – onbedoeld criminele activiteiten faciliteert. Het is belangrijk dat overheden kunnen toetsen of initiatiefnemers betrouwbaar zijn en dat ondermijnende criminaliteit wordt tegengegaan. Vanuit dat perspectief begrijpen en steunen wij vanuit NEPROM het gebruik van Bibob-instrumenten.

Tegelijkertijd ontvangt NEPROM regelmatig signalen dat de toepassing van de Wet Bibob door lokale overheden in de praktijk knelpunten oplevert, met name bij ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouwprojecten. De belangrijkste aandachtspunten zijn daarbij:

- Gebrek aan uniforme toepassing door gemeenten

Gemeenten hanteren sterk uiteenlopende Bibob-beleidslijnen en werkwijzen. Dit leidt ertoe dat vergelijkbare projecten in de ene gemeente zonder Bibob-onderzoek doorgang vinden, terwijl in andere gemeenten uitgebreide onderzoeken worden uitgevoerd. Voor ontwikkelaars zorgt dit voor onduidelijkheid en onzekerheid. Het ontbreken van een meer uniforme en proportionele toepassing maakt het lastig om projecten goed te plannen en leidt tot onvoorspelbare doorlooptijden.

- Beperkte aandacht voor privacy en proportionaliteit

Bij Bibob-onderzoeken wordt vaak een grote hoeveelheid bedrijfs- en persoonsgegevens opgevraagd, bijvoorbeeld over aandeelhoudersstructuren, financiering en betrokken personen. Vanuit de sector bestaat zorg over de omvang van deze gegevens uitvraag en de wijze waarop deze gegevens worden verwerkt en bewaard. Er wordt regelmatig ervaren dat onvoldoende wordt gekeken naar proportionaliteit en noodzaak, zeker bij reguliere en professionele marktpartijen met een aantoonbare staat van dienst.

- Bureaucratisering en vertraging van projecten

De Bibob-procedure brengt vaak een aanzienlijke administratieve last met zich mee en kost ontzettend veel tijd. Het verzamelen en aanleveren van alle benodigde informatie kost veel tijd en capaciteit, zowel bij initiatiefnemers als bij gemeenten. Daarnaast leiden Bibob-onderzoeken tot extra vertraging in vergunningsprocedures. In het bijzonder bij woningbouwprojecten wordt dit als problematisch ervaren, omdat snelheid en voorspelbaarheid van procedures essentieel zijn.

Verzoek aan de Kamer:

NEPROM ondersteunt het doel en het bestaan van de Wet Bibob, maar pleit voor een meer uniforme, proportionele en efficiënte toepassing in de praktijk. Daarbij zou meer aandacht moeten zijn voor rechtszekerheid, privacybescherming en beperking van onnodige administratieve lasten.

Gebiedsgerichte focus binnen de doorbraakaanpak

De doorbraakaanpak komt voort uit de Woontopafspraken 4. Met de doorbraakaanpak brengen Rijk, medeoverheden, corporaties en marktpartijen woningbouwprojecten verder die kansrijk zijn, maar vast zijn gelopen. Dit zijn de zogenoemde doorbraaklocaties, waar de woningbouw stagneert door knelpunten zoals langdurige procedures of ingewikkelde afspraken tussen partijen. Op dit moment zijn 24 locaties aangewezen als doorbraaklocaties. Door deze knelpunten samen op te lossen en sneller besluiten te nemen, kunnen kansrijke projecten veel sneller van start gaan en draagt de doorbraakaanpak bij aan het versnellen van de woningbouw.

NEPROM werkt samen met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), Aedes en IVBN aan doorbraken op de locaties. We zetten ons in om de betrokken lokale partijen aan tafel te krijgen en concrete afspraken te maken om de bouw weer vlot te trekken. Dreigen de lokale partijen op de doorbraaklocaties alsnog vast te lopen, dan kijkt NEPROM met VRO, Aedes en IVBN samen met de lokale partijen of een doorbraak toch mogelijk is. Op elke locatie worden minimaal 2.500 woningen gerealiseerd. Samen leveren de locaties minimaal 100.000 woningen op. Voor alle locaties geldt dat uiterlijk in 2030 de bouw moet zijn gestart. Op diverse locaties zijn al grote stappen gezet. Onder meer in Stougjeswijk, gemeente Hoeksche Waard, waar 2.500 woningen versnel worden gebouwd. Vanuit NEPROM onderschrijven we de potentie van deze doorbraakaanpak, maar benadrukken we ook het belang om de huidige aanpak voort te zetten, met daarbij een strikte gebiedsgerichte focus. Ons verzoek is wel dat het belangrijk is dat deze aanpak zich focust op het realiseren van doorbraken en niet verwordt tot een duizenddingendoekje, wat vertraging of andere problemen kan veroorzaken.

Verzoek aan de Kamer:

Om de woningbouwdoelen te halen is het noodzakelijk dat de doorbraakaanpak focus houdt en wordt geïntensiveerd. Door specifiekere middelen uit de gebiedsbudgetten beschikbaar te stellen voor de doorbraaklocaties, komt de realisatie van duizenden betaalbare woningen dichterbij. Ook helpt het als er een strikte gebiedsgerichte focus wordt gehanteerd bij het aanpakken van de knelpunten op de doorbraaklocaties.

Beperk de ruimte voor lokale aanvullende bovenwettelijke eisen

NEPROM en haar leden zetten zich in voor de opschaling van de woningproductie naar 100.000 woningen per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen. Daarbij streven we hoge kwaliteitsstandaarden na ten aanzien van onder meer duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, energiezuinigheid en bereikbaarheid. De uitdaging om dit aantal binnen de voorgeschreven prijssegmenten te kunnen realiseren is enorm. Dan helpt het niet als er aanvullende, lokale bovenwettelijke eisen worden gesteld.

Verschillende gemeenten hanteren aanvullende lokale eisen voor hun bouwprojecten. Waar landelijke afspraken zoals 2/3^e betaalbaar het uitgangspunt is, zien we op teveel plekken dat de programmering hoger ligt. Hierdoor worden bouwprojecten onhaalbaar of met heel veel vertraging gerealiseerd. Bij dat laatste komt in veel gevallen ook nog Rijkssubsidie van pas. Daarnaast stellen diverse gemeenten ook bovenwettelijke eisen aan de kwaliteit van woningen. Dit gaat dan om specifieke eisen rondom de bouwkwaliteit, de oppervlakte, de prijsstelling, exploitatie of instandhouding. Dergelijke eisen maken opschaling en industrialisatie moeilijker en leiden tot kostenverhoging, onduidelijkheid, onzekerheid en vertraging. In de praktijk betekent dit uiteindelijk dat complete bouwplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

Verzoek aan de Kamer:

Wij vragen u om de ruimte voor bovenwettelijke (betaalbaarheids-) eisen op lokaal niveau in te perken. Het uniformeren en vereenvoudigen van regelgeving, conform de aanbevelingen van het rapport STOER, voorkomt dat tijd en geld verloren gaan en maakt plannen haalbaar. Deze ambitie wordt tevens omarmd in het coalitieakkoord van het kabinet Jetten.

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 en haar leden zijn volledig bereid om samen met het Rijk, provincies, gemeenten en overige partners te werken aan oplossingen. Wij vragen u om deze aandachtspunten te vertalen naar concreet beleid, zodat woningbouw niet stilvalt maar juist wordt versneld.

Wij hopen dat genoemde voorstellen u helpen bij het Commissiedebat over de Staat van de Volkshuisvesting. 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