

Datum

27 mei 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-053

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie VRO

Onderwerp

Commissiedebat Bouwregelgeving

Geachte Kamerleden,

Woningcorporaties staan voor een grote opgave: zij moeten betaalbare woningen realiseren, hun bezit verduurzamen en goed onderhouden, terwijl de investeringsruimte onder druk staat. De woningnood is hoog en versnelling van de bouwproductie is noodzakelijk. Dat vraagt om regelgeving die proportioneel, uitvoerbaar en voorspelbaar is, zodat corporaties projecten tijdig en betaalbaar kunnen realiseren. Tegelijkertijd geldt dat versnelling van de woningbouw niet alleen afhankelijk is van regelgeving, maar in sterke mate van de financiële ruimte van corporaties.

Vereenvoudiging regelgeving

Aedes onderschrijft de breed gedragen richting om tegenstrijdige en overbodige regels te schrappen en procedures te versnellen. Dit helpt om woningbouwprojecten sneller, efficiënter en betaalbaarder te realiseren. In de praktijk ontstaat vertraging vooral door de stapeling van eisen vanuit verschillende overheden en disciplines, die onvoldoende op elkaar zijn afgestemd en soms met elkaar botsen. Daarom is een integrale toets op nieuwe regelgeving nodig, gericht op uitvoerbaarheid, kosten en samenhang met bestaande regels.

Vereenvoudiging van regelgeving is daarmee een noodzakelijke randvoorwaarde voor versnelling, maar zal op zichzelf niet leiden tot de noodzakelijke versnelling van de woningbouw.

Voorkom 'lokale koppen'

Aedes vraagt nadrukkelijk om te stoppen met aanvullende lokale eisen bovenop landelijke regelgeving. Dergelijke 'lokale koppen' leiden tot hogere kosten, langere doorlooptijden en minder voorspelbaarheid. Landelijke uniformiteit in regelgeving is noodzakelijk om schaalvoordelen te benutten en de woningbouwproductie te versnellen. Een actualisatie van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) kan hieraan bijdragen, doordat deze zorgt voor duidelijkere en meer eenduidige landelijke kaders.

Ook de Wet Versterking regie volkshuisvesting onderstreept de noodzaak om te komen tot meer uniforme regels en minder ruimte voor aanvullende lokale eisen. Daarbij is het goed ruimte te houden voor experimenten, zolang die ook daadwerkelijk experimenten zijn en geen verkapte hogere eis.

Voorkom 'nationale koppen'

Aedes roept op om bij de implementatie van Europese regelgeving geen aanvullende nationale eisen

boven op de Europese normen te introduceren. Deze 'nationale koppen' leiden tot onnodige kostenstijgingen, extra administratieve lasten en vertraging in projecten. Ook het coalitieakkoord onderstreept dat Europese regels zoveel mogelijk één-op-één moeten worden geïmplementeerd en nationale koppen moeten worden voorkomen.

De Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) is een typisch voorbeeld van Europese regelgeving waarbij een nationale kop de investeringen in woningen beperken. Waar de ATAD bedoeld is om belastingontwijking van multinationals aan te pakken, koos de Nederlandse wetgever voor de strengst mogelijke implementatie waardoor corporaties nauwelijks nog rente van hun fiscale winst kunnen aftrekken. Paradoxaal zal hierdoor de VPB-last van woningcorporaties sterk stijgen: de broodnodige investeringen in nieuwbouw en verduurzaming kunnen corporaties enkel financieren met een sterke stijging van vreemd vermogen. Corporaties hebben immers geen aandeelhouders. Een disproportioneel aandeel van de totale ATAD-opbrengst voor het Rijk wordt als gevolg hiervan opgebracht door corporaties. Naar verwachting loopt dit de komende jaren op naar ruim €600 miljoen per jaar, een beperking van de investeringscapaciteit van bijna €16 miljard. De nationale kop op ATAD gaat dan ook gepaard met het verlies van 60.000 sociale huurwoningen die niet gebouwd zullen worden.

Verbetering aanpak flora en fauna

Aedes kan zich vinden in voorstellen om procedures rond flora- en faunaonderzoek te verbeteren. In de huidige praktijk leiden lange onderzoeksperioden, complexe vergunningverlening en hoge kosten tot vertraging van woningbouw- en verduurzamingsprojecten. Versnel daarom de toepassing en landelijke beschikbaarheid van soortenmanagementplannen en werk toe naar een meer gebiedsgerichte aanpak, zodat projecten niet per locatie opnieuw langdurig onderzoek hoeven te doorlopen.

Financiële randvoorwaarden voor versnelling

Om de woningbouw daadwerkelijk te versnellen, is naast vereenvoudiging van regelgeving voldoende investeringsruimte cruciaal. De huidige vennootschapsbelasting voor woningcorporaties beperkt deze ruimte aanzienlijk en gaat direct ten koste van nieuwbouw en verduurzaming. Afschaffing of substantiële beperking van deze belasting kan leiden tot een forse toename van de investeringscapaciteit en daarmee een wezenlijke versnelling van de woningbouw, een effect dat met vereenvoudiging van regelgeving alleen niet kan worden bereikt.

Tot slot

De woningbouwopgave vraagt om tempo, voorspelbaarheid en voldoende investeringskracht. Dit vraagt om een samenhangend en stabiel regelgevingskader én voldoende financiële ruimte. Aedes roept uw Kamer daarom op om actief te sturen op:

- het voorkomen van lokale en nationale koppen;
- het invoeren van een integrale toets op nieuwe regelgeving;
- het verder standaardiseren en uniformeren van bouweisen;
- het versterken van de investeringsruimte van woningcorporaties.

Alleen met deze combinatie kan de corporatiesector zijn bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood en het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

Mocht u vragen hebben, of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of tel. 06-51926072)

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter