Plaats : Utrecht
Datum : 23 oktober 2026
Referentie : 10-062
Betreft : Inbreng Woningbouwcoalitie bij commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting 28 oktober

Geachte Kamerleden,

Met het oog op het commissiedebat 'Staat van de Volkshuisvesting' van 28 oktober 2026 deelt de Woningbouwcoalitie graag haar gezamenlijke inbreng over de woningbouwopgave. Het Actieplan Versnelling Woningbouw en het zevenpuntenplan voor een beter investeringsklimaat vormen daarbij belangrijke aanknopingspunten.

Wij onderschrijven de ambitie om structureel 100.000 woningen per jaar te realiseren, waarvan 30% sociale huur en in totaal twee derde betaalbaar. De actiegerichte aanpak van het Actieplan Versnelling Woningbouw, met nadruk op uitvoering, kortere procedures en samenwerking, is positief. Tegelijkertijd is de afstand tussen bouwambitie en uitvoerbare projecten nog niet overbrugd. Snellere procedures leveren pas woningen op wanneer locaties beschikbaar zijn, investeringen kunnen worden gedaan en voorzieningen tijdig gereed zijn.

Kortere procedures en voorspelbare uitvoering
De uitvoering van STOER, vereenvoudiging van het Besluit bouwwerken leefomgeving, parallelle planvorming en digitalisering bieden mogelijkheden om tijd en kosten te besparen. De beoogde halvering van het ontwerp- en vergunningstraject van gemiddeld acht naar vier jaar in 2030 is van belang. Dat geldt ook voor typegoedkeuring voor industriële woningconcepten en de aangekondigde circa 230 fte extra gemeentelijke capaciteit, met ondersteuning door specialistische expertise.

Continuïteit is daarbij minstens zo belangrijk als nieuwe maatregelen. Veranderende uitgangspunten en aanvullende lokale eisen leiden tot herontwerp, nieuwe berekeningen en vertraging. Landelijke vereenvoudiging verliest haar effect wanneer daar lokaal nieuwe verplichtingen voor terugkomen. Industrialisering kan de productiviteit verhogen, maar maakt de instroom en het behoud van vakmensen niet overbodig.

Betaalbaarheid en financiële haalbaarheid horen bij elkaar
In gebiedsontwikkelingen hangen sociale huur, middenhuur en koop met elkaar samen. Als één deelnemer niet kan investeren, kan het hele project vertraging oplopen. Tegelijk drukken financieringskosten, bouwkosten en investeringen in bereikbaarheid, groen en voorzieningen op de haalbaarheid.

De €7 miljard voor woningbouw in 2029-2035 biedt langjarige zekerheid. Deze inzet blijft echter achter bij de eerdere Woonalliantie-inschatting van jaarlijks €3 tot €5 miljard aan publieke middelen voor 100.000 woningen en de bijbehorende betaalbaarheidsambities. In de bouwsector wordt voor 2027 bovendien rekening gehouden met circa 10% hogere bouwkosten. De toegezegde subsidies dekken deze oplopende bouwkosten niet. Daardoor drukt de eis dat twee derde van de woningen betaalbaar is nog zwaarder op de begrotingen van alle betrokken partijen. Door de afkoelende verkoopmarkt, de mismatch tussen vraag en aanbod en de meerkosten die voor diverse projecten voortvloeien uit netcongestie, is het vrijwel onmogelijk om kleine en middelgrote projecten rendabel te realiseren. Er zit een grens aan ontwikkelen en bouwen onder de marktprijs, die grens is wat ons betreft bereikt.

Ook de middenhuur illustreert deze spanning. De aangekondigde objectsubsidie is een positieve stap, maar het bedrag van €10.000 per woning is beperkt tegenover het in de praktijk gesignaleerde verschil in opbrengstwaarde van €20.000 tot €30.000 tussen een middenhuurwoning en een betaalbare koopwoning. Dit verschil zet de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen met middenhuur onder druk en beperkt daarmee de kansen van middeninkomens op een passende woning. De objectsubsidie voor private partijen start volgens het actieplan pas in 2029, terwijl ook vóór die tijd investeringen in middenhuur nodig zijn. Daarom wordt voorgesteld de objectsubsidie naar voren te halen of als startbouwsubsidie in te richten. Zo kunnen ook projecten die vóór 2029 starten gebruikmaken van de regeling en wordt vertraging in de nieuwbouw voorkomen.

Een samenhangend investeringsklimaat
Het zevenpuntenplan voor een beter investeringsklimaat dat enkele partners van de Woningbouwcoalitie eind 2025 presenteerden verbindt fiscaliteit, huurbeleid en financiering. Het pakket omvat de volgende voorstellen:

1. Gelijke fiscale behandeling van Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen.
2. Een structurele overdrachtsbelasting van 6% voor vastgoed, met uitzondering van de eigen woning.
3. Aanpassing van de renteaftrekbeperking (ATAD) met een groeps- en stand-alonevrijstelling.
4. Box 3 op basis van werkelijk rendement vanaf 1 januari 2028, een forfait voor exploitatiekosten in de tegenbewijsregeling en geen tussentijdse forfaitverhoging.
5. Ondersteuning van middenhuur voor corporaties én private partijen, via borging respectievelijk objectsubsidies.
6. Vrijstelling van vennootschapsbelasting voor verhuurders van sociale huurwoningen.
7. Een werkbare middenhuurregeling, met snelle evaluatie en verbeteringen voor behoud van huuraanbod en nieuwbouw.

In het actieplan zijn onderdelen herkenbaar: ruimere mogelijkheden voor buitenlandse pensioenfondsen, een ATAD-vrijstelling voor corporaties vanaf 2028, geborgde financiering voor middenhuur, een eerste verlaging van de overdrachtsbelasting en de objectsubsidie voor private partijen. De volgens het kabinet circa €28 miljard extra investeringscapaciteit voor corporaties is positief, maar daarmee zijn nog niet alle ambities en noodzakelijke opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken financieel gedekt.

Voor private investeringen blijven onder meer box 3, overdrachtsbelasting en de renteaftrekbeperking knelpunten. Hierdoor ontstaat spanning tussen woningbouwstimulering en fiscale drempels. Het zevenpuntenplan onderstreept dat. Snellere procedures en een stabiel investeringsklimaat versterken elkaar; het zijn geen alternatieven.

Uitvoerbare locaties en woningen die aansluiten op de vraag
Plancapaciteit op papier is nog niet hetzelfde als tijdig beschikbare bouwgrond. Nieuwe locaties en bestaande plannen worden pas uitvoerbaar met een haalbaar programma, bereikbaarheid, drinkwater, energie en juridische duidelijkheid, ook over stikstof. Grootschalige gebiedsontwikkelingen, kleinere uitbreidingen, inbreidingen en transformaties vullen elkaar aan.

Om van plannen tot realisatie te komen hechten wij aan het gebruik van de Publiek Private Monitor. De individuele Versnellingstafel maakt de daadwerkelijke voortgang van de woningbouw lokaal inzichtelijk, zodat waar nodig ondersteuning kan worden

geboden. Op landelijk niveau biedt de monitor inzicht in de gezamenlijke voortgang en of er bijvoorbeeld voldoende starters- en seniorenwoningen worden gerealiseerd om aan de landelijke opgave te voldoen.

Optoppen, splitsen en woningdelen bieden kansen. De bijdrage is wel afhankelijk van lokale ruimte en financiële uitvoerbaarheid. De regeringsambitie van 10.000 tot 20.000 woningen per jaar uit beter benutten is daardoor niet vanzelfsprekend haalbaar. Vanuit de uitvoeringspraktijk wordt zonder verdere veranderingen rekening gehouden met een bijdrage van hoogstens 10.000 woningen per jaar.

Voor woningzoekenden telt bovendien niet alleen het aantal woningen, maar ook wat en waar wordt gebouwd. Aansluiting op de lokale en regionale woonvraag is essentieel. Het actieplan biedt nog onvoldoende houvast voor de bouw van betaalbare starters- en seniorenwoningen. Passend aanbod in sociale huur, middenhuur en koop, waaronder betaalbare koop, ondersteunt de doorstroming. Daarbij is aandacht nodig voor de daadwerkelijke bereikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters. Naast de beschikbaarheid is van belang dat deze woningen aansluiten bij hun leencapaciteit en ook bij hen terechtkomen. Bij de lokale invulling van de woningbouwprogrammering moeten prijs, woningtype en locatie daarom in samenhang worden bezien, rekening houdend met de behoefte van de beoogde doelgroep en de haalbaarheid van projecten.

Netcongestie bedreigt de productie in 2027 en 2028
Een praktijkinventarisatie onder woningbouwers laat zien dat ook vergevorderde projecten vastlopen, waaronder bouwrijpe locaties en al verkochte woningen waarvoor kopers financiering hebben geregeld. Bij de geraakte bouwers die op de uitvraag reageerden, bedraagt het verwachte productieverlies gemiddeld 25% in 2027 en richting 40% in 2028. Het gaat om verwachtingen van de respondenten, niet om een prognose voor de gehele sector.

Actie 28 richt zich op afspraken over congestieneutraal aansluiten, onder meer via gebiedsbudgetten en regelbare installaties. Dat biedt perspectief voor projecten die anders stilvallen. De praktische toepasbaarheid hangt samen met medewerking van netbeheerders en duidelijkheid over meerkosten en de verdeling daarvan. Netbewust bouwen kan de elektriciteitsvraag beperken, maar vervangt niet de beschikbaarheid van voldoende netcapaciteit. Woningbouwplanning en netplanning zijn hierbij onlosmakelijk verbonden.

Netcongestie raakt niet alleen de woningbouwproductie, maar ook individuele kopers. Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis blijkt dat problemen met de elektriciteitsaansluiting nu al bij één op de acht nieuwbouwwoningen tot vertraging leiden. Wanneer een woning al is gekocht, kan uitstel grote gevolgen hebben voor kopers, bijvoorbeeld door het aflopen van hypotheekoffertes, hogere financieringskosten, dubbele woonlasten en onzekerheid over de opleverdatum. Tegelijkertijd kan deze onzekerheid potentiële kopers ervan weerhouden een nieuwbouwwoning te kopen. Daardoor dreigt de vraag terug te vallen en kan de woningbouwproductie verder vertragen. Ook woningcorporaties worden geraakt: zonder netcapaciteit stagneren nieuwbouw en verduurzaming. Geef woningbouw daarom prioriteit bij de verdeling van netcapaciteit en stimuleer oplossingen zoals energiedelen, betere isolatie en toegang van corporaties tot isolatiesubsidies.

De Woningbouwcoalitie ziet het actieplan als een belangrijke eerste basis om structureel 100.000 woningen per jaar te realiseren. De komende jaren zijn verdere stappen nodig om deze ambitie waar te maken. Het resultaat wordt bepaald door het gezamenlijke effect van vereenvoudiging, investeringsruimte, passende locaties en een uitvoerbare planning. Voor woningzoekenden is de uiteindelijke maatstaf het

beschikbaar komen van een passende, betaalbare woning.

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met Sieuwerd Ermerins, manager public affairs bij NVM via 06-16445006 of s.ermerins@nvm.nl.

Met vriendelijke groet,

Anneloes van der Woude	directeur a.i. WoningBouwersNL
Edward Touw	directeur Vastgoed Belang
Fahid Minhas	directeur NEPROM
Jelmer Alberts	directeur belangenbehartiging Bouwend Nederland
Karsten Klein	directeur Vereniging Eigen Huis
Lana Goutsmits-Gerssen	voorzitter NVM Wonen
Liesbeth Spies	voorzitter Aedes
Loes Driessen	directeur a.i. IVBN