

Datum

17 augustus 2026

Aan

Taskforce Versnelling Woningbouw

Onderwerp

Oproep: 100.000 woningen per jaar niet haalbaar zonder extra investeringskracht

Geachte leden van de Taskforce Versnelling Woningbouw,

Nederland staat voor een immense woningbouwopgave. De ambitie van het Kabinet om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, delen wij als Woonalliantie volledig. Bouwers, ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties, particuliere vastgoedeigenaren en medeoverheden stellen dan ook alles in het werk zoveel mogelijk nieuwe woningen te realiseren. Met het nieuwe kabinetsbeleid worden belangrijke stappen gezet om procedures te versnellen, samenwerking te verbeteren en nieuwe grootschalige woningbouwlocaties aan te wijzen. Ook zijn de beleidsvoornemens ten aanzien van stikstof en netcongestie cruciaal. Ten slotte worden financiële maatregelen voorgesteld die de investeringskracht enigszins helpen. Dat waarderen wij. Maar het is onvoldoende. Zonder extra maatregelen in de augustusbesluitvorming om de investeringskracht te versterken, blijft de bouw van 100.000 woningen per jaar buiten bereik. Hoe graag we dat ook willen.

Het is duidelijk dat een breed scala knelpunten moet worden opgelost om de ambitie te halen. De discussie over de woningbouw gaat vaak over processen en procedures, terwijl een van de belangrijkste factoren voor daadwerkelijke realisatie de investeringskracht is. Woningen worden pas gebouwd wanneer gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, bouwers en beleggers daadwerkelijk in staat worden gesteld om langdurige financiële verplichtingen aan te gaan. Versnelling ontstaat wanneer publieke én private partijen voldoende vertrouwen hebben om langdurige investeringsbeslissingen te nemen.

Versterk de investeringskracht van de woningbouwketen

Het vertrouwen om langdurige investeringsbeslissingen te nemen staat onder druk. De financiële haalbaarheid van projecten verslechtert. Het versterken van de investeringskracht van de gehele woningbouwketen moet daarom een expliciete doelstelling worden van de woningbouwagenda. Corporaties, ontwikkelaars, bouwers, beleggers én gemeenten moeten kunnen investeren om de nationale woningbouwambitie waar te maken.

Een gezond investeringsklimaat is daarmee geen randvoorwaarde meer, maar dé bepalende factor om mensen een (t)huis te bieden. Financiële haalbaarheid zorgt ervoor dat gebiedsontwikkelingen en projecten überhaupt van start gaan. Ontwikkelaars, ontwikkelende bouwers, beleggers, corporaties en bouwondernemingen bepalen dagelijks of projecten daadwerkelijk van de tekentafel naar de bouwplaats gaan. Het versterken van de investeringskracht van de gehele woningbouwketen is noodzakelijk voor het realiseren van de nationale woningbouwambitie.

Herstel aantrekkelijke voorwaarden voor langetermijninvesteringen

Wij zien dat de investeringskracht onder druk staat doordat rendementen dalen, terwijl risico's toenemen. Als investeren in woningen minder aantrekkelijk wordt dan alternatieven, zal dat kapitaal zich ook naar andere bestemmingen verplaatsen. Wil het Kabinet de ambitie van 100.000 woningen per jaar halen, waarvan tweederde in het betaalbare segment, dan moet investeren in woningen aantrekkelijker worden. Dat vraagt om een totaalpakket van maatregelen:

- Het naar 0 brengen van de Vennootschapsbelasting (Vpb) voor verhuurders van sociale huurwoningen door herintroductie van de herbestedingsreserve (HBR). Met het ontstane tekort op het investeringsvermogen van corporaties stopt de versnelling van de nieuwbouw. Dat is niet alleen van belang voor huurders en woningzoekenden bij corporaties. Wanneer corporaties minder kunnen investeren, vervalt de stabiele basis onder gebiedsontwikkelingen die bestaan uit een mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen;
- Voldoende rijks co-financiering voor het dekken van onrendabele toppen. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting is de wettelijke verankering van tweederde betaalbaar landelijke wetgeving geworden, waardoor de kabinetsdoelstelling voor voldoende betaalbare woningbouw een stevig prijskaartje heeft gekregen. De kosten voor de aanleg van infrastructuur en andere voorzieningen kunnen, mede door de toenemende bouwkosten door onder andere netcongestie, niet langer door gemeenten en marktpartijen worden gedragen, terwijl bereikbaarheid en voorzieningen cruciaal zijn voor de bouw van woningen;
- Verlaag de overdrachtsbelasting: breng de belasting op de aankoop van onroerend goed (met uitzondering van de eigen woning) structureel terug naar 6%. Dit zorgt voor stabiel beleid en stimuleert investeringen in gebiedsontwikkeling, maakt transformatie van verouderde en overtollige kantoor-, bedrijfs- en winkelpanden mogelijk en draagt bij aan een duurzame leefomgeving.
- Gelijke fiscale behandeling van Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen. De komende jaren is miljarden aan kapitaal nodig om voldoende woningen te realiseren. Gelijke behandeling zorgt ervoor dat buitenlandse pensioenfondsen in Nederlandse woningen gaan investeren in plaats van alternatieven elders te zoeken en vergroot daarmee de productie van huurwoningen;
- Gerichte objectsubsidies om de bouw van middenhuurwoningen door marktpartijen weer op gang te brengen. Juist in het segment voor middeninkomens lopen maatschappelijke behoefte en financiële haalbaarheid momenteel steeds verder uiteen;
- Versnelde evaluatie van de middenhuurregulering. Breng het effect van de regulering samen met fiscale maatregelen en gewijzigde marco-economische omstandigheden in beeld en voer eventuele verbeteringen door, zodat bestaande huurwoningen behouden blijven en nieuwbouw wordt gestimuleerd;
- Hervorming van de vermogenswinstbelasting (box 3). Stap zo snel mogelijk af van belasting op forfaitaire rendementen en bied de mogelijkheid tot kostenaf trek zonder papieren waardenstijging te belasten. Pas in de tussentijd het forfait aan, zodat het beter aansluit op werkelijke rendementen;
- Het zo snel mogelijk ongedaan maken van de renteaftrek bepaling (ATAD). Breng de beperking op renteaftrek (ATAD) in lijn met Europese regels en onderliggende doel: voorkomen van internationale belastingontwijking. Voer daarvoor de groepsvrijstelling en stand-alone vrijstelling in investeringen in woningbouw te stimuleren.

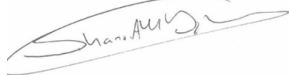
Van ambitie naar realisatie van 100.000 woningen per jaar

Wij roepen kabinet en Taskforce daarom op om de investeringskracht van de hele woningbouwketen centraal te stellen in de verdere uitwerking van het Actieplan. Alleen wanneer alle partners voldoende ruimte krijgen om te investeren, kan het Kabinet zijn belofte aan de samenleving om 100.000 woningen per jaar te bouwen, écht waarmaken.

Met vriendelijke groet,

De Woonalliantie

Sharon Dijksma – Voorzitter VNG



Arno Visser – Voorzitter Bouwend Nederland



Rob van Muilekom - Gedeputeerde provincie Utrecht en portefeuillehouder Interprovinciaal Overleg (IPO)



Wim Wensing – Voorzitter IVBN



Piet Adema – Voorzitter a.i. WoningBouwersNL



Woning
Bouwers

Ronald Huikeshoven - Voorzitter NEPROM



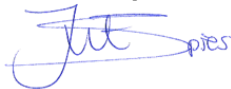
 **NEPROM**

Niek Verra - Voorzitter Vastgoed Belang



VASTGOED
BELANG

Liesbeth Spies – Voorzitter Aedes, vereniging van woningcorporaties



vereniging van
woningcorporaties

 **aedes**