

Aan de voorzitter en de (plv.) leden van de
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Briefnummer
24-122355

Den Haag
18 maart 2024

Onderwerp
Inbreng debat Woningbouwopgave
21 maart 2024

Telefoonnummer
+31613166846

E-Mail
enequist@vnoncw-mkb.nl

Geachte dames en heren,

U debatteert op 21 maart 2024 in de Tweede Kamer over de grote woningbouwopgave. U kunt er met het kabinet voor zorgen dat 2024 en 2025 geen verloren jaren worden voor de woningbouw. VNO-NCW en MKB-Nederland zien graag dat u de volgende maatregelen neemt:

- Snelle helderheid over het voortzetten van financiering van de Startbouwimpuls en de Woningbouwimpuls, als bestaande instrumenten die publieke tekorten in de woningbouw dekken en tot versnelling leiden. Kijk ook naar het hoge tarief in de overdrachtsbelasting, dat transformaties naar woningbouw belemmert.
- Voor daarna is structurele financiering en krachtige uitvoering nodig om richting 2030 de totale marktinvesteringen van 400 mld euro mogelijk te maken – zoals ook door een brede maatschappelijke coalitie is bepleit in de *Uitvoeringsagenda Wonen*.
- Zorg voor meer bouwlocaties en snellere procedures, stevige bestuurlijke regie en afdwingbare afspraken met medeoverheden, ingrijpen vanuit Rijk wanneer nodig, beroep in één instantie en voldoende kennis en capaciteit bij uitvoering en rechters.

Wonen is essentieel voor brede welvaart, woningbouw staat onder druk

Zoals wij in onze brief aan informateur Plasterk aangaven¹, is een - betaalbaar - huis essentieel voor de bestaanszekerheid van Nederlanders. Voor het ondernemersklimaat is een beter functionerende woningmarkt nodig met stabiel en voorspelbaar beleid. Het woningtekort is opgelopen tot 5% en een bouwopgave van 981.000 woningen tot 2030². Helaas is het nog onvoldoende gelukt om de woningbouw te versnellen: de woningbouw liep in 2023 stevig terug vanwege hogere rentes, stijgende bouw- en energiekosten, afnemende economische groei en onzekerheid over het beleid. De verwachting is dat de krimp in 2024 doorzet.³ Gemeenten verstrekken sinds 2021 telkens minder bouwvergunningen – en slechts 55.000 vergunningen in 2023. Het doel om 100.000 woningen per jaar te bouwen verdwijnt daarmee uit beeld.

¹ [VNO-NCW en MKB NL 2024 Ingredienten voor brede welvaart](#)

² Het woningtekort wordt gebaseerd op de Primos prognose die ABF voor het kabinet maakt. De woningbouwopgave van 981.000 zou het landelijke woningtekort laten teruglopen tot een volgens experts aanvaardbare 2%. Zie [Kamerbrief Primos prognose 2023](#)

³ Het EIB verwacht in 2024 11% minder investeringen in woningbouw. Pas vanaf 2025 wordt herstel verwacht (EIB 2024).

Uitvoeringsagenda Wonen: daadkrachtige uitvoering om problemen aan te pakken

Recent presenteerde een maatschappelijke coalitie van provincies, gemeenten, corporaties, bouwers, ontwikkelaars, investeerders, makelaars en consumentenorganisaties de *Uitvoeringsagenda Wonen*, waarin zij schetsen wat nodig is om tot versnelling én uitvoering te komen⁴. Het komend kabinet heeft een belangrijke taak om te zorgen voor structurele financiering voor investeringen in woningbouw, de bereikbaarheid en betaalbaarheid, de leefomgeving en de openbare ruimte. Met publieke investeringen als hefboom kunnen investeringen van de marktpartijen worden losgetrokken: voor de woningbouwopgave is €400 miljard aan marktinvesteringen nodig tot 2030. Om sneller én goedkoper te bouwen zijn landelijke uniforme eisen nodig, die de bouwsector tot innovatie aanzet. Ook zijn verdere stappen nodig om woningbouwprojecten te versnellen, zoals kortere procedures en vergunningverlening en het zwaarder laten wegen van het belang van woningzoekenden in de afwegingen bij ruimtelijke procedures. Tot slot is belangrijk dat de randvoorwaarden voor woningbouw op orde zijn en dat er oplossingen komen voor netcongestie en dat stikstofregels geen blokkade opwerpen. Vanuit VNO-NCW en MKB-Nederland ondersteunen wij de Uitvoeringsagenda Wonen van harte.

Geef in in 2024 duidelijkheid over financiering van nieuwbouw

In 2024 ontbreekt echter zekerheid over de financiering om de realisatie van de woningbouwopgave te versnellen. De financiering voor de Woningbouwimpuls (WBI) en de Startbouwimpuls (SBI) is in 2024 afgelopen. Door in 2024 de loketten voor deze twee regelingen te sluiten, dreigt verdere onzekerheid over de financiering van de nieuwbouw⁵. Hier dreigt stilstand en een onwenselijke achteruitgang van de woningproductie. Wij zien daarom graag dat uw Kamer spoedig met het kabinet in overleg treedt om voor 2024 en 2025 helderheid te verschaffen, de Woningbouwimpuls als de Startbouwimpuls voortzet en financiert. Ook aanvullende maatregelen, die de investeringsrisico's op projecten verlagen zijn nodig.

Verhoogde overdrachtsbelasting belemmert investeringen

Wij vragen uw aandacht voor de hoogte van de Overdrachtsbelasting (OVb voor niet-woningen), die in deze kabinetsperiode fors is verhoogd naar 10,4%. Bedrijven, verpleeg- en zorginstellingen en kopers van grond voor woningbouw hebben met dit tarief te maken. Dit belemmert investeringen in woningbouw, zoals transformatie-projecten. De negatieve gevolgen van het verhoogde tarief voor investeringen moeten worden meegenomen in de evaluatie van de Overdrachtsbelasting. Ook moet de doorstroming van eigenaar-bewoners (met het lagere tarief) niet verslechteren.

Stevige bestuurlijke regie op méér bouwlocaties en snellere procedures

Om tot versnelling van de woningproductie te komen zijn meer locaties nodig. Naast versnelling van woningbouw voorkomt dit verdringing van andere belangrijke functies, zoals ruimte voor werklocaties, economie en recreatie. Wij waarderen dat het kabinet voorstelt om ruimte te bieden voor locaties tot 50 woningen ('*straatje erbij*') door aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tegelijkertijd zien wij dat er provincies zijn die fors achterblijven in de benodigde plancapaciteit. In Zuid-Holland, de provincie met de grootste woningbouwopgave, is er slechts 98% plancapaciteit in plaats van de door het rijk vereiste 130. Wij rekenen erop dat u er scherp op toeziet dat er méér ruimtelijke mogelijkheden komen voor woningbouw en dat (te restrictief) beleid met aanvullende eisen door andere overheden actief wordt tegengegaan. Onderdelen in de *Wet versterking regie volkshuisvesting* (Wvrv) kunnen hierbij helpen, met name door te zorgen voor een juridische basis voor stevige en afdwingbare bestuurlijke afspraken en het verkorten van procedures voor bezwaar en beroep.

⁴ [Uitvoeringsagenda Wonen 2024](#)

⁵ Waarbij de SBI zich richtte op veranderende marktomstandigheden en WBI zich richtte op publieke tekorten bij gebiedsontwikkelingen [Voor de SBI waren er veel meer aanvragen \(€850 mln\) dan r beschikbaar budget \(€350 mln\)](#).

Zorgen over de investeringen in middenhuurwoningen

Uw Kamer heeft in februari het wetsvoorstel Wet betaalbare huren ontvangen. Wij vinden van belang dat het wetsvoorstel zorgt dat de nieuwbouw wordt gestimuleerd, zodat het middensegment in de huurmarkt groeit en er daarmee meer betaalbaar en bereikbaar aanbod komt. In onze reactie hebben wij aangegeven dat er een gedegen impactanalyse moet zijn van de gevolgen van regulering voor aanbieders en investeerders. Wij vinden het zorgelijk dat investeerders aangeven dat het gewijzigde voorstel nog steeds de nieuwbouw dreigt af te remmen⁶. Tevens geldt dat middenhuurwoningen veelal onderdeel zijn van gemengde woningbouwontwikkelingen, dus zonder investeringen in middenhuurwoningen komen ook projecten met koopwoningen en sociale huurwoningen onder druk te staan. Wij vragen uw aandacht hiervoor en het wetsvoorstel hierop aan te passen, zodat investeringen in middenhuurwoningen niet verder afgeremd worden.

Als u vragen heeft naar aanleiding van onze inbreng, kunt u contact opnemen met Rik Enequist (enequist@vnoncw-mkb.nl, 06-13166846).

Met vriendelijke groet,

Ingrid Thijssen
Voorzitter VNO-NCW

Jacco Vonhof
Voorzitter MKB-Nederland

⁶ Zie reactie VNO-NCW: [Reactie Internetconsultatie](#) en [reactie van Neprom en IVBN](#) met voorstellen voor aanpassing