



Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. mevrouw A.C.W. de Vos
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Per e-mail aan: cie.biza@tweedekamer.nl

Plaats : Utrecht
Datum : 19 maart 2024
Referentie : 03-008
Betreft : Inbreng NVM bij commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector 21 maart

Geachte mevrouw De Vos,

Op 21 maart debatteert de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over de woningbouwopgave. Graag willen wij met deze brief nog enkele punten specifiek bij de commissieleden onder de aandacht brengen.

Uitvoeringsagenda Wonen: uitvoering moet gezamenlijk en met meer urgentie

Op 29 februari presenteerde een brede coalitie van provincies, gemeenten, corporaties, bouwers, ontwikkelaars, investeerders, makelaars en bij de woningbouw betrokken consumentenorganisaties de Uitvoeringsagenda Wonen: een eensgezinde boodschap aan het kabinet om tot daadwerkelijke realisatie van 100.000 woningen per jaar te komen¹. Het (komende) kabinet moet zorgen voor voldoende structurele financiële middelen om alle ambities uit de woondeals te kunnen waarmaken. Naast investeringen in infrastructuur en de openbare ruimte is een budget van € 3 - € 5 miljard per jaar nodig, met name om de betaalbaarheidsambities mogelijk te maken. Om sneller én goedkoper te bouwen zijn verder landelijk uniforme eisen, kortere procedures en vergunningverlening van belang. Ook zijn voldoende ambtelijke capaciteit (en een slimmere invulling daarvan) en het zwaarder laten wegen van het belang van woningzoekenden noodzakelijk om woningbouwprojecten sneller tot uitvoering te brengen. Tot slot moet er alles aan gedaan worden om de huidige woningvoorraad beter te benutten en te voorkomen dat netcongestie, een gebrekkige waterkwaliteit en stikstofregels roet in het eten gooien.

Wet versterking regie volkshuisvesting

NVM staat – op enkele eerder gegeven verbetersuggesties na² – positief tegenover het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting'. De regie wordt hiermee teruggedrukt waar deze hoort en dit is hoogst noodzakelijk voor een daadkrachtige uitvoering van de woningbouwopgave, zoals ook in de Uitvoeringsagenda Wonen wordt bepleit. Dat dit keihard nodig is bleek recent nog toen de provincie Zuid-Holland, ondanks alle eerder ondertekende Woondeals, Actieagenda's en Uitvoeringsagenda's, er publiekelijk op voorsorteerde zelf eigenlijk wel een uitzonderingspositie te willen. Wel missen we in de wet een koppeling tussen twee derde betaalbare woningen en de daarvoor noodzakelijke structurele financiële middelen vanuit het Rijk. Ook is het onwenselijk dat gemeenten de twee derde betaalbaar nog verder specificeren in subcategorieën. Nóg beter en tevens goedkoper, is het om te bouwen voor de (lokale) vraag. NVM-leden zijn graag bereid hier inzicht in te geven via de regionale Versnellingstafels.

¹ [Uitvoeringsagenda Wonen](#)

² [Reactie NVM op internetconsultatie 'Wet regie volkshuisvesting'](#)

Verbeteren van klimaat voor investeringen in woningen

NVM is blij met de Kamerbrief hierover en de noodzaak die zowel BZK als Financiën uitspreken dat investeerders (langjarig) in de Nederlandse woningmarkt blijven investeren en een goed investeringsklimaat hiervoor essentieel is. Er is inmiddels structureel overleg opgezet met marktpartijen, waar ook enkele leden van NVM bij betrokken zijn. Vanuit NVM dragen we met onze data graag bij aan het opzetten van een goede monitoring en rapportage, wat essentieel is om de investeringen in en productie van woningbouw goed in de gaten te kunnen houden. We hopen dat de ministeries van BZK en Financiën niet alleen hebben afgestemd over deze brief, maar ook samen concreet kijken naar de totale cocktail aan maatregelen die op investeerders af komt. En dus ook daadwerkelijk iets doen aan het bevorderen van het investeringsklimaat zoals in de Kamerbrief wordt beloofd.

Wet betaalbare huur

De meest recente huurmarkt cijfers van NVM laten zien dat het aantal huurtransacties in 2023 over de hele linie flink is afgenomen. Dit baart ons grote zorgen aangezien de vraag onverminderd hoog blijft. Er is behoefte aan het bijbouwen van huurwoningen en aan doorstroming. Daarvoor zijn investeringen van institutionele en particuliere beleggers en ook woningcorporaties keihard nodig. Als reactie op de problematiek zet de overheid echter in op huurprijzverlagingen en meer bescherming van (zittende) huurders. Het gevolg is dat investeerders nauwelijks of geen rendement meer maken en hun huurwoningen na afloop van de huurovereenkomst verkopen. Deze woningen worden daarmee onttrokken van de huurmarkt. Tegelijkertijd zorgen de beoogde wet betaalbare huur, beperking van huurprijzverhogingen en wet vaste huurcontacten ervoor dat huidige huurders blijven zitten. Het gevolg is dat de huurmarkt nog verder vastloopt en het probleem van kwaad tot erger wordt. NVM pleit voor een evenwichtig beleid, dat enerzijds excessieve huurprijzen voorkomt en verduurzaming stimuleert, maar waar anderzijds ook rekening wordt gehouden met een positief rendement voor investeerders. Huurders hebben hen namelijk keihard nodig om in het zo gewenste aanbod te voorzien. Dit evenwichtige beleid zien wij tot op heden niet, daarom is NVM op dit moment tegen de Wet betaalbare huur.

Financiering woningmarkt op de korte en lange termijn

Voor de korte termijn is duidelijkheid gewenst over de financiering van nieuwbouw, want er is geen aanvullende financiering meer voor de Startbouwimpuls en Woningbouwimpuls. De markt heeft behoefte aan helderheid over de beschikbare middelen. Bestaande middelen, zoals de Startbouwimpuls, kunnen hier wat NVM betreft voor worden ingezet. Daarnaast moeten aanvullende maatregelen zoals het Koopstartfonds en een doorbouwfaciliteit zo snel mogelijk worden geconcretiseerd. Voor de lange termijn is het van belang dat er structurele maatregelen en financiering komen om de woningbouwopgave te versnellen. In de Uitvoeringsagenda Wonen heeft een brede maatschappelijke coalitie, waaronder NVM, hiertoe concrete aanbevelingen gedaan. Als wordt vastgehouden aan de huidige betaalbaarheidsdoelstellingen kunnen veel projecten niet worden rond gerekend en moet er – naast de ca. € 375 miljard die de markt tot 2030 investeert – jaarlijks nog € 3 - 5 miljard bij.

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met onze manager public affairs Sieuwert Ermerins op 06-16445006 of s.ermerins@nvm.nl.

Met vriendelijke groet,



Lana Goutsmits-Gerssen
Voorzitter NVM Vakgroep Wonen