

Gezamenlijk statement over het nationale woningmarktbeleid

Aedes, IVBN, NEPROM, Professioneel Platform Vastgoed.nl en Vastgoed Belang

Grondige verbetering nodig van het investeringsklimaat op de woningmarkt

8 juli 2025 - Ondertekenende organisaties maken zich ernstige zorgen over de ontwikkelingen op de woningmarkt, mede als gevolg van politieke volatiliteit. Ondanks de goede intenties van de Woonopafspraken, de Uitvoeringsagenda Wonen en de Nationale Prestatieafspraken is de situatie voor woningzoekenden nauwelijks verbeterd. Op cruciale punten zien we zelfs een verslechtering.

Het investeringsklimaat voor woningbouw, verduurzaming, renovatie en het blijven verhuren van bestaande woningen staat onder grote druk. De stapeling van (gewijzigde) fiscale maatregelen en huurregeling, in combinatie met bijvoorbeeld stijgende bouwkosten en een onzekere (geo)politieke situatie, zorgt ervoor dat broodnodige investeringen uitblijven. Dit raakt vooral de honderdduizenden mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning.

We moeten erkennen dat de realisatie van 100.000 woningen per jaar alleen mogelijk is met forse kapitaalsinvesteringen. En dat een groot deel moet komen van (inter)nationale investeerders naast woningcorporaties. Daarvoor is een aantrekkelijk investeringsklimaat essentieel. Dat klimaat is de afgelopen periode echter aanzienlijk verslechterd. Als er geen veranderingen worden doorgevoerd om het investeringsklimaat te verbeteren, en er geen structurele en afdoende rijksbijdrage beschikbaar komt, dan zal kritisch moeten worden nagedacht over hoe we de woningmarkt wél willen hervormen. En mogelijk moeten ook ambities worden bijgesteld. Dat laatste heeft nadrukkelijk niet de voorkeur van de ondertekenende partijen.

Een fundamentele heroverweging van de financiering van de woningmarkt, waarbij ook de inrichting kan worden meegenomen, heeft de voorkeur. Vanwege de urgentie en haalbaarheid is het wenselijk om op de korte termijn voort te bouwen op de bestaande Woonopafspraken en Nationale Prestatieafspraken en deze te actualiseren en verder te brengen met als belangrijkste aandachtspunten: het vereenvoudigen en verbeteren van (de integraliteit van) het fiscale stelsel en het vergroten van de uitvoeringskracht van overheden. Dit met als doel om de aantrekkelijkheid van investeren in de Nederlandse woningmarkt voor alle betrokken partijen fors te vergroten.

Wij benadrukken dat het oplossen van de woningnood alleen mogelijk is als er voldoende ruimte en zekerheid is voor investeringen in nieuwe en bestaande huurwoningen, verduurzaming en renovatie, en dat in alle segmenten van de markt. De tijdshorizon voor het maken van stabiele afspraken over het investeringsklimaat hangt onlosmakelijk samen met de langjarige investeringstermijnen van woningcorporaties en (inter)nationale investeerders.

Wij spreken de verwachting uit dat de politiek – ondanks de druk op de publieke investeringsruimte op tal van andere terreinen – de doelstelling overeind houdt om in de komende tien jaar jaarlijks 100.000 woningen toe te voegen. Die toevoeging komt grotendeels tot stand via nieuwbouw. Tegelijkertijd is het van groot belang om ook de bestaande voorraad beter te benutten en woningen toe te voegen door onder meer optoppen, splitsen en transformeren. Al deze toevoegingen vragen niet alleen om publieke investeringen, maar leveren ook opbrengsten op voor de schatkist, via tweede- en derde orde-effecten.

De woningprogrammering moet regionaal en lokaal flexibel en vraaggericht kunnen worden toegepast, op basis van bevolkingssamenstelling en woonvoorkeuren. Wij pleiten voor een landelijke



overlegstructuur waarin alle betrokken partijen zijn vertegenwoordigd - met waar mogelijk - gedeelde verantwoordelijkheid voor maatschappelijke beleidsresultaten en meerjarenprogramma's. (Bindende) consultatie van deze partijen zou een vast onderdeel moeten zijn van de beleidsvorming.

Wij roepen het kabinet, de Kamer en lokale politieke partijen op om, juist vanwege het belang van woningzoekenden, geen politiek te bedrijven over dit onderwerp, maar met ons werkbare afspraken te maken die het vertrouwen bij woningcorporaties en marktpartijen herstelt en versterkt. Alle partijen zijn nodig om de woningopgave te vervullen. Alleen dan kunnen we samen écht het verschil maken voor woningzoekenden in ons land. Wij willen graag met het ministerie van VRO en andere ministeries samenwerken aan een integraal plan dat het investeringsklimaat verbetert en zorgt voor stabiliteit én voorspelbaarheid richting een nieuw te vormen coalitie na de verkiezingen.

Namens de ondertekenaars, die samenwerken aan een toekomstbestendige woningmarkt:

Mw. L. Spies, Voorzitter Aedes

Mw. J. Norbart-ten Hoor, Directeur IVBN

Dhr. F. Minhas, Directeur NEPROM

Dhr. J. Kamminga, Voorzitter Platform PV.nl

Dhr. N. Verra, Voorzitter Vastgoed Belang

Medeondertekenaars:

Lana Goutsmits-Gerssen, Voorzitter NVM Vakgroep Wonen, NVM

Coen van Rooyen, Algemeen directeur WoningBouwersNL