

Ministerie van VRO

Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum 21 juli 2025

Ref. 20250721/MS

Betreft Consultatiereactie NEPROM op Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Geachte heer, mevrouw,

NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. Samen met onze leden – en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners – werken wij aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. NEPROM verenigt zelfstandige ontwikkelaars en ontwikkelafdelingen van woningcorporaties, bouwbedrijven en vastgoedbeleggers.

Graag reageren wij, namens onze leden, op de consultatie Besluit aanpassingen regelgeving verhuur. Vanuit het belang van de woningzoekende hebben wij steeds onze steun uitgesproken voor het beschermen van huurders tegen excessieve huurprijzen en malafide verhuurpraktijken. Tegelijkertijd hebben wij gewaarschuwd voor het risico dat het beleid te ver doorschiet, waardoor het investeringsklimaat voor nieuwbouw ernstig wordt aangetast en de bereidheid van beleggers en ontwikkelaars om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming van huurwoningen in het middensegment onder druk komt te staan.

Algemene reactie op het voorstel

NEPROM waardeert het dat de minister nu een stap zet om het evenwicht te herstellen. Immers, dat het kunnen borgen van financiering (om goedkoper te kunnen lenen) voor woningcorporaties voorwaardelijk is om de realisatie van huurwoningen in het middensegment te kunnen opschalen, toont aan dat de realisatie en exploitatie van deze woningen met de huidige regels financieel niet uit kan. Er moet dus iets gebeuren om te zorgen dat woningzoekenden en huurders ook in de toekomst een woning in het middensegment kunnen blijven huren.



Wij onderschrijven het doel van het Besluit aanpassingen regelgeving verhuur, namelijk om het voor verhuurders in bepaalde gevallen aantrekkelijker te maken om hun woning(en) te blijven verhuren en zodoende het behoud van voldoende aanbod aan huurwoningen te waarborgen. Het besluit richt zich echter specifiek op particuliere verhuurders en bestaande huurwoningen. Voor de nieuwbouw biedt alleen de WOZ-prijsopslag in sommige gevallen mogelijk iets meer ruimte. Dit is positief, maar er is meer nodig om de investeringen in nieuwbouwwoningen op peil te houden.

Wat ons betreft verdient de nieuwbouw dan ook veel meer aandacht. Nieuwbouwprojecten leveren immers een structurele bijdrage aan het oplossen van het woningtekort, ook in het middenhuursegment. Wij hebben drie belangrijke aanbevelingen om de aantrekkelijkheid van het investeren in huurwoningen in het middensegment te verbeteren.

Zet vol in op verbetering van het investeringsklimaat

Zoals verwoord in onze gezamenlijke oproep met andere woonpartners, zien wij dat de stapeling van fiscale maatregelen, huurregulering en stijgende bouwkosten investeren risicovoller en minder aantrekkelijk maakt. Zonder stabiel en voorspelbaar beleid dreigt verdere stagnatie in de nieuwbouw van huurwoningen in het middensegment. Daarom vragen wij om samen te werken aan een integraal plan voor structureel herstel van het investeringsklimaat. De werkgroep Fiscaliteit van het Structureel Overleg Investeringsklimaat (SOI) heeft hiervoor al concrete maatregelen voorgesteld aan de minister van VRO en de staatssecretaris van Fiscaliteit. Het is noodzakelijk om deze maatregelen op korte termijn over te nemen, zodat de nieuwbouw van huurwoningen in het middensegment ook voor (internationale) investeerders aantrekkelijk blijft.

Indexeer de Woningwaarderingstabel met CAO +1%

De huurprijzen in het middensegment mogen verhoogd worden met CAO +1%. In de praktijk kan deze huurstijging niet altijd gevraagd worden, omdat de WWS-tabel wordt geïndexeerd met CPI +0%. De WWS-tabel moet met de maximale huurprijsstijging mee-indexeren om het voor pensioenfondsen aantrekkelijk te maken om in de Nederlandse woningmarkt te blijven investeren. De motie Grinwis verzoekt de regering te bezien of de indexatie van de WWS-tabel adequaat is of aanpassing behoeft gelet op de investeringsbereidheid van institutionele investeerders. Hoewel deze met een zeer ruime meerderheid is aangenomen, is hier nog geen uitvoering aan gegeven. Wij vragen dit zo spoedig mogelijk te doen.

Perk de ruimte voor aanvullende lokale eisen in

Verschillende gemeenten hanteren aanvullende eisen aan oppervlakte, prijsstelling, exploitatie of instandhouding. Deze zijn door de hoge bouw- en loonkosten, de gestegen inflatie en de lange looptijd van projecten vaak niet haalbaar. Dat leidt er in de praktijk uiteindelijk toe dat complete bouwplannen niet kunnen worden gerealiseerd. Wij vragen de ruimte hiervoor in te perken.

Tot slot

NEPROM waardeert de stap die de minister zet om het aanbod aan huurwoningen in het middensegment op peil te houden. Dit is echter onvoldoende om de aantrekkelijkheid van het investeren in projecten met dergelijke woningen te verbeteren. Verdere stappen zijn noodzakelijk om te waarborgen dat ook op langere termijn voldoende huurwoningen in het middensegment beschikbaar komen en blijven. Dit is in het belang van alle woningzoekenden en in het bijzonder van huurders.



Wij denken graag mee over de verdere aanpassingen en gaan hierover graag in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Margriet Schepman
hoofd Verenigingszaken en Financiën