

Kiezen voor wonen en ruimte

De aankomende verkiezingen bieden een uitgelezen kans om het woningbouw- en ruimtelijk beleid fundamenteel te verbeteren. Er zijn oplossingen nodig voor het hardnekkige woningtekort, de vastgelopen huurmarkt, ruimtelijke druk en het stagnerende investeringsklimaat. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) pleit daarom voor scherpe keuzes en krachtige regie op woningbouw en ruimtelijke ordening.

Snel bouwen met minder regels en meer regie

De ambitie om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen wordt belemmerd door trage besluitvorming, gebrek aan centrale regie en langdurige procedures. De Rijksoverheid moet meer doorzettingsmacht krijgen, prestatieafspraken afdwingen en procedures versnellen. Lokale voortgang moet via één landelijke monitor worden gevolgd.

Versnel procedures drastisch

Het duurt vaak zeven jaar voordat een woning gebouwd wordt. NVM bepleit o.a. strikte naleving van bezwaartermijnen en uitbreiding van procesversnellingsmaatregelen bij de Raad van State.

Breng beweging in de huurmarkt

Door terugtrekkende particuliere verhuurders vermindert het aanbod van huurwoningen en stokt de doorstroming. NVM roept op tot snelle versoepeling van huurwetgeving, herintroductie van tijdelijke huurcontracten en stimulering van midden- en hogere huursegmenten.

Slim omgaan met schaarse ruimte

Meer woningen zijn mogelijk binnen de bestaande ruimte via functiemix, herontwikkeling van leegstaand vastgoed en verdichting. Bedrijventerreinen kunnen efficiënter ingericht worden. Hiervoor zijn gebiedsgerichte oplossingen en een beter aansluitend toetsingskader nodig.

Ruimte voor wonen én werken

Bedrijventerreinen raken snel vol en dat belemmert economische groei. NVM pleit voor nationale regie op ruimtegebruik, beperking van bestuurlijke versnippering en integrale afweging tussen wonen, werken, landbouw, natuur en klimaat.

Versterk het investeringsklimaat

Vastgoedinvesteringen lopen terug door fiscale onzekerheid en gebrek aan langetermijnbeleid. NVM pleit voor stabiele regelgeving, erkenning van vastgoed als strategische infrastructuur en verlaging van overdrachtsbelasting voor commercieel vastgoed.

Zorg voor een veilige en toegankelijke woningmarkt

Consumenten lopen financiële en juridische risico's door het ontbreken van professionele begeleiding. NVM wil makelaarskosten fiscaal aftrekbaar maken en pleit - mede gezien de poortwachtersrol - voor herinvoering van beroepsregulering.

Samenwerking als sleutel!

De uitdagingen vragen om intensieve samenwerking tussen overheid en markt. NVM is als grootste brancheorganisatie van vastgoedprofessionals klaar om bij te dragen met kennis, data en praktijkervaring. Alleen samen kunnen we bouwen aan een toekomstbestendig Nederland.

NVM is de grootste brancheorganisatie van vastgoedprofessionals in Nederland en vertegenwoordigt ruim 5.500 makelaars en taxateurs in de woningmarkt, commercieel vastgoed en agrarisch & landelijk vastgoed. NVM-leden zijn verplicht zich te houden aan strenge opleidings- en kwaliteitseisen en werken volgens tuchtrecht en een klachtenregeling. De organisatie zet zich in voor een transparante en professionele vastgoedsector en pleit voor bindende regelgeving die voor de gehele markt geldt. Meer informatie op www.nvm.nl.



De aankomende verkiezingen in Nederland bieden een cruciale kans om de woningbouw en ruimtelijke ordening nieuw leven in te blazen. Politieke partijen kunnen zich profileren met concrete plannen gericht op woningbouw, betaalbaarheid, ruimtelijke spreiding en economische groei. Het toekomstige beleid moet wetgeving bevorderen die snellere procedures mogelijk maakt, de betaalbaarheid garandeert en zorgt voor een betere spreiding van betaalbare woningen.

Een toekomstbestendige woningmarkt, die levensloopbestendig is en optimale bouwnormen hanteert, is essentieel om in te spelen op de veranderende woonbehoeften van verschillende generaties en inkomensgroepen. Doorstroming is hierbij de sleutel: wanneer ouderen verhuizen naar geschikte seniorenwoningen, komen er woningen vrij voor jonge gezinnen en starters. Dit geldt ook voor doorstroming bij inkomensgroei, zowel voor koop- als huurwoningen. Een goed functionerende woningmarkt houdt niet alleen rekening met kwantiteit, maar ook met de kwaliteit en diversiteit van het aanbod, zodat iedereen – jong en oud – op het juiste moment op de juiste plek kan wonen. Een voorbeeld hiervan is het [bouwproject 'Boss' in Capelle aan de IJssel, dat in 2024 de NVM Nieuwbouwprijs won](#).

Nederland beschikt over voldoende ruimte voor wonen, bedrijvigheid, infrastructuur, recreatie, landbouw én natuur. Dit is het moment voor keuzes om een integraal beleid te ontwikkelen dat deze beschikbare ruimte efficiënt inricht. Binnen de bestaande functies kan een efficiëntieslag worden gerealiseerd. Het verdichten van de vastgoedvoorraad en het intensiveren van het grondgebruik dragen bij aan het creëren van meer woningen, sociale en commerciële voorzieningen en bedrijven. Bovendien is voor de nieuwbouw en bedrijventerreinen relatief weinig land nodig.

Nederland is een van de beste landen om in te wonen, werken en recreëren. Laten we dit behouden. De uitdaging voor de komende jaren is tweeledig: enerzijds het versnellen van de woningbouw en anderzijds het zorgvuldig balanceren van de ruimtelijke belangen. Nederland is een land van ambitie. Met een integrale aanpak en duidelijke regie kunnen we deze ruimtelijke en sociale opgaven samen aan.

- **Minder regels, meer regie op realisatie.** Nederland kampt met een aanhoudend en urgent woningtekort. Het streven is om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren. Tijdens de Woontop 2024 spraken overheden, corporaties en marktpartijen af dat 2/3e van de woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur. Toch stagneert de woningbouw. Een gebrek aan centrale regie en eenduidig volkshuisvestingsbeleid leidt tot trage besluitvorming en langdurige procedures, waardoor veel projecten niet van de grond komen.
 - Versterk de regierol van het Rijk: geef de Rijksoverheid doorzettingsmacht wanneer lagere overheden onvoldoende bijdragen aan de woningbouwdoelstellingen.
 - Zorg voor checks and balances: waarborg dat lokaal voldoende woningen worden gerealiseerd, bouwlocaties beschikbaar zijn en woningzoekenden daadwerkelijk kunnen doorstromen.
 - Verplicht prestatieafspraken: leg bindende afspraken vast met lokale overheden over het aantal te bouwen woningen.
 - Vergroot de bouw mogelijkheden: geef meer ruimte in regelgeving om sneller en flexibeler te kunnen bouwen.
 - De voortgang van lokale en regionale programmering en realisatie wordt bijgehouden in Publiek-Private Monitors (PPM's). Breng deze samen zodat er landelijk zicht is waar, indien noodzakelijk, de minister kan bijsturen.

- **Van papier naar praktijk: procedures moeten korter.** De procedures om tot realisatie van nieuwe woningen te komen duurt in veel gevallen tot wel zeven jaar of langer, vanaf het eerste initiatief tot de start van de bouw. Dit komt vooral door complexe planologische procedures, langdurige bezwaar- en beroepszaken en trage vergunningstrajecten. De demissionair minister heeft inmiddels het advies van de commissie STOER aan de Kamer aangeboden, met daarin concrete aanbevelingen om deze procedures aanzienlijk te verkorten.
 - Herinvoering van de “lex silencio positivo”: als een omgevingsvergunning niet binnen de wettelijke termijn wordt verleend, wordt deze automatisch toegestaan.
 - Strikte handhaving van bezwaarprocedures: gemeenten moeten zich strikt houden aan de termijn van 12 weken voor bezwaarprocedures.
 - Het mes in het opeenvolgend starten van bezwaar-, beroeps- en hogerberoepsprocedures.
 - Verder uitbouwen van procesversnellingsmaatregelen bij de Raad van State.
- **De huurmarkt zit op slot: tijd voor doorstroming.** De Nederlandse huurmarkt is vastgelopen. Hoewel de sociale huursector tot de grootste van Europa behoort, is het aanbod in de vrije huursector — met slechts 3 à 4% van de totale woningvoorraad — veel kleiner dan in andere landen. Hierdoor stopt de doorstroming vanuit de sociale huur, met als gevolg oplopende wachtlijsten en toenemende maatschappelijke onvrede. De situatie is verder verslechterd door recent genomen maatregelen, waardoor veel particuliere verhuurders zich terugtrekken uit de markt. Vooral in het midden- en hogere huursegment is het aanbod inmiddels minimaal, waardoor de doorstroming vrijwel volledig is gestopt.
 - Voer de voorgenomen versoepelingen van de huurwetgeving zo snel mogelijk in. Versoepeling van regelgeving is noodzakelijk om de doorstroming op gang te brengen en het vertrouwen van verhuurders te herstellen.
 - Draai het verbod op tijdelijke huurovereenkomsten terug. Sta tijdelijke huurcontracten toe voor een bredere doelgroep dan alleen studenten, om flexibiliteit en mobiliteit op de huurmarkt te vergroten.
 - Stimuleer de bouw van huurwoningen in het midden- en hogere segment. Geef meer ruimte aan investeerders om te bouwen in deze segmenten, zodat er voldoende aanbod ontstaat voor doorstroming.
- **Ruimtelijke winst door functiemix en slimme herontwikkeling.** Binnen de bestaande ruimtelijke kaders is een efficiëntieslag noodzakelijk. Door verdichting van de vastgoedvoorraad en intensiever grondgebruik kunnen meer woningen, maatschappelijke voorzieningen, commerciële functies en werkplekken worden gerealiseerd. Tegelijkertijd biedt de transformatie van structureel leegstaande kantoren en winkels een kans om het woningtekort te verkleinen. Ook een efficiëntere inrichting van bedrijventerreinen — met een potentiële ruimtelijke winst tot wel 10% — draagt bij aan een effectiever gebruik van de schaarse ruimte.
 - Stimuleer gebiedsgerichte afwegingen in plaats van generieke functiemixing. Pas functiemix op maat toe, afgestemd op de specifieke kenmerken en behoeften van een gebied, in plaats van uniforme regels.
 - Ontwikkel een transformatietoets. Introduceer een toetsingskader dat zowel economische waarde als maatschappelijke baten meeweegt bij herontwikkelingsbesluiten.
 - Maak ruimte voor hybride functies in het omgevingsbeleid. Integreer flexibele combinaties zoals wonen-werken of zorg-wonen in bestemmingsplannen en vergunningsprocedures.

- **Van krapte naar kracht: balans in ruimtelijk beleid.** Er is dringend behoefte aan meer fysieke ruimte voor zowel wonen als werken. De bedrijfsruimtemarkt — waar 30% van de beroepsbevolking werkt, 40% van het bruto binnenlands product wordt gegenereerd en 60% van de innovatie plaatsvindt — staat onder grote druk. Volgens recente prognoses van de Rijksoverheid en de Ruimtelijk-Economische Visie (REV) raken bedrijventerreinen en industrieclusters in veel regio's binnen vijf jaar vol. Om aan de toekomstige vraag te voldoen, moet het aandeel bedrijventerreinen in het landelijk grondgebruik groeien van 2,5% naar minimaal 3% in 2040. Het huidige tekort aan vestigings- en doorgroeimogelijkheden belemmert ondernemers en vormt een rem op economische groei en innovatiekracht.
 - Centrale regie op ruimte voor wonen én werken. De overheid moet niet alleen regie voeren op volkshuisvesting, maar ook op de ontwikkeling van bedrijventerreinen en het landelijk gebied. Dit vraagt om strategische keuzes voor de meest geschikte locaties, met structurele aandacht voor de uitvoering door provincies en gemeenten.
 - Integraal ruimtelijk beleid. De verdeling van de ruimte tussen woningbouw, bedrijvigheid, infrastructuur, landbouw en natuur vereist een samenhangende nationale aanpak. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met stikstofnormen, waterbeheer en klimaatdoelstellingen.
 - Verminder bestuurlijke versnippering. Beperk het aantal bestuurslagen dat betrokken is bij ruimtelijke besluitvorming. De concurrentie om vestigingslocaties voor grote bedrijven is Europees; daarom moeten locatiekeuzes op nationaal niveau worden beoordeeld en gecoördineerd.
- **Vastgoed als motor: geef de markt langetermijnperspectief.** Het investeringsklimaat voor zakelijk vastgoed staat onder druk. Geopolitieke spanningen, toenemende regelgeving, fiscale onzekerheden en het ontbreken van een langetermijnvisie in het ruimtelijk-economisch beleid zorgen voor terughoudendheid bij investeerders. In de regio Amsterdam, goed voor zo'n 30% van alle buitenlandse bedrijfsvestigingen in Nederland, is dit al merkbaar. In 2024 vestigden zich nog maar 49 nieuwe buitenlandse bedrijven in de regio, tegenover 84 een jaar eerder. Dit terwijl zakelijk vastgoed een essentiële rol speelt in economische groei, werkgelegenheid, verduurzaming én de pensioenvoorziening van miljoenen Nederlanders.
 - Bied lange termijn zekerheid in regelgeving. Vermijd ad-hoc beleidswijzigingen en ontwikkel samen met marktpartijen een stabiele, lange termijn beleidsvisie voor de vastgoedsector.
 - Erken vastgoed als strategische economische infrastructuur. Veranker de rol van vastgoed expliciet in nationale beleidsdocumenten als drager van economische ontwikkeling en maatschappelijke voorzieningen.
 - Verlaag de overdrachtsbelasting op zakelijk vastgoed. Breng het tarief voor niet-woningen (nu 10,4%) en beleggingswoningen (wordt 8% per 1 januari 2026) terug naar 6% om investeringen te stimuleren.
 - Voer belastingheffing in box 3 op basis van werkelijk rendement. Dit zorgt voor een eerlijker en transparanter belastingstelsel, dat beter aansluit bij de werkelijke opbrengsten van vastgoedbeleggingen.
 - Voorkom verdere fiscale verzwaring via de earningsstrippingmaatregel. De invoering van deze maatregel leidt tot een onevenredige belastingdruk voor vastgoedinvesteerders en remt investeringen in verduurzaming en nieuwbouw.

- **Een veilige vastgoedmarkt voor iedereen: rol makelaar cruciaal.** Voor starters, jonge gezinnen en mensen met een laag- tot middeninkomen is het steeds moeilijker om een betaalbare woning te bemachtigen. Veel kopers schakelen vanwege de hoge kosten geen professionele begeleiding van een makelaar in, wat leidt tot financiële en juridische risico's. Makelaars spelen daarnaast een cruciale rol in de vastgoedketen. Als poortwachters in het kader van WWFT dragen zij bij aan een transparante, eerlijke en veilige woningmarkt. Daarbij helpen zij voorkomen dat vastgoed wordt misbruikt voor criminele doeleinden, zoals witwassen of vastgoedfraude.
 - Maak makelaarskosten van de aankoopmakelaar fiscaal aftrekbaar. Zorg dat de volledige keten van het koopproces — inclusief diensten van aankoopmakelaars — fiscaal aftrekbaar en betaalbaar wordt, zoals nu al geldt voor hypotheekadvies en notariële kosten voor de financiering.
 - Herintroduceer beroepsregulering voor makelaars. Verhoog de professionaliteit en betrouwbaarheid van het vak door certificering te koppelen aan een gedragscode, opleidingseisen, tuchtrecht en een onafhankelijk meldpunt voor klachten.

Nederland bouwt op samenwerking: NVM staat klaar

Samenwerking is essentieel. Een intensieve en structurele samenwerking tussen overheid en marktpartijen is cruciaal, met heldere afspraken over gronduitgifte, bouwtempo en doelgroepenbeleid. Alleen zo kunnen we de woningbouw versnellen, de leefomgeving verbeteren en de economie versterken.

De vastgoedsector speelt hierin een sleutelrol. Als grootste brancheorganisatie van vastgoedprofessionals neemt **NVM** haar verantwoordelijkheid. Wij dragen actief bij aan innovatieve oplossingen voor urgente maatschappelijke opgaven zoals het woningtekort, verduurzaming, transformatie en herontwikkeling. **NVM** vertegenwoordigt circa 70% van de koopwoningmarkt en begeleidt jaarlijks ongeveer 150.000 transacties in vastgoed. Onze leden beschikken over diepgaande kennis, actuele data en jarenlange ervaring — zowel lokaal als landelijk. Deze expertise zetten wij graag in om samen met overheden en andere partners te bouwen aan een toekomstbestendig Nederland.

Ingrijpende keuzes zijn noodzakelijk. Dat vraagt om een concreet toekomstbeeld met richting en houvast. **NVM** is klaar om die koers mede vorm te geven.

Over NVM

NVM is de grootste brancheorganisatie van vastgoedprofessionals in Nederland en vertegenwoordigt ruim 5.500 makelaars en taxateurs in de woningmarkt, commercieel vastgoed en agrarisch & landelijk vastgoed. NVM-leden zijn verplicht zich te houden aan strenge opleidings- en kwaliteitseisen en werken volgens tuchtrecht en een klachtenregeling. De organisatie zet zich in voor een transparante en professionele vastgoedsector en pleit voor bindende regelgeving die voor de gehele markt geldt. Meer informatie op www.nvm.nl.

