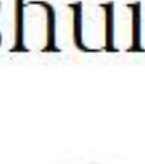


# Alle partijen willen meer woningbouw, wie heeft daarvoor de beste plannen?



Op Centumeiland in Amsterdam worden ongeveer 1.500 woningen gebouwd, grotendeels via zelfbouw. Guus Dubbelman / de Volkskrant

Dat er meer en sneller moet worden gebouwd in Nederland, is duidelijk. Welke verkiezingsprogramma's bevatten daarvoor de beste ideeën? *De Volkskrant* legde de partijplannen voor aan kenners van de woningmarkt en volkshuisvesting.



**Marc van den Eerenbeemt**

is economiëredacteur voor de Volkskrant en schrijft over de woningmarkt.

28 oktober 2025, 15:48

Bewaren

Delen

**W**ie in de verkiezingsprogramma's overeenstemming wil vinden over woningbouw, komt onder meer uit bij het vergemakkelijken van het splitsen van woningen in meerdere zelfstandige eenheden. Daarover zijn alle partijen het wel eens. Dat geldt ook voor de vereenvoudiging van de ombouw van kantoorgebouwen naar appartementen. Eensgezindheid is er ook over het beperken van de mogelijkheden voor bezwaar en beroep tegen woningbouwplannen.

Onenigheid is er bijvoorbeeld over de hypotheekrenteaftrek, het fiscale voordeel dat de woonlasten van huiseigenaren drukt. Midden- en linkse partijen (zoals CDA, GroenLinks-PvdA en D66) zijn voor geleidelijke afbouw, mede vanwege het prijsopdrijvende effect op koopwoningen. Op de rechterzijde (VVD, JA21, BBB en PVV) is men voor behoud van de aftrek, met het oog op de belangen van zittende huiseigenaren.

Een vermindering van de belastingdruk voor corporaties, die meer ruimte moet geven aan de bouw van sociale huur, is ook een zaak van de middenpartijen en links. De VVD vindt dit geen goed idee en pleit ervoor dat sociale huurders het recht krijgen om hun woning te kopen.

## Steden bouwen en woningdelen

Volgens Nils Kok, hoogleraar vastgoedfinanciering aan de Universiteit van Maastricht, staat er weinig innovatiefs in de verkiezingsprogramma's over het aanjagen van de woningbouw. 'Met uitzondering wellicht van het plan van D66 om tien nieuwe steden te bouwen. Ik ben zelf een groot voorstander van woningbouw op grasland, niet zijnde natuur. Met uitsluitend binnenstedelijk bouwen lossen we het woningtekort niet op. Nieuwe steden zijn dus een goed idee, maar dat vergt wel veel geduld. Woningbouw duurt nu eenmaal lang.'

Op korte termijn verwacht Kok meer resultaat van het bevorderen van woningdelen. 'Het schrappen van de korting op een uitkering of de AOW voor wie gaat samenwonen, kan tienduizenden woningen opleveren. Dat helpt onder meer in het huuraanbod.' Onder meer CDA, D66, GroenLinks-PvdA en SP zijn voor dit plan.

De huurmarkt heeft wel een probleem, ziet Kok. 'De ingevoerde regulering van de prijzen in de middenhuur heeft een uitverkoop van huurwoningen ontketend, en dus een daling van het huuraanbod. Die regeling mag worden afgeschaft.' VVD, JA21 en BBB zijn dat met hem eens, GroenLinks-PvdA niet.

## Minder regels en bezwaren

Voor de woningbouw zijn een vermindering van bouwregels en beperking van de mogelijkheden voor bezwaar en beroep van groot belang, zegt Frank Verwoerd, hoofd onderzoek bij vastgoedadviseur CBRE. 'Daarover zijn alle partijen het wel eens. Partijen als VVD en CDA wijzen echter ook op het belang van verbetering van het investeringsklimaat. Dat zou vooral de bouw van huurwoningen aanjagen.'

Afschaffen van de Wet betaalbare huur zou particuliere investeerders volgens Verwoerd doen besluiten de bouw van huurwoningen op te pakken. 'Dan kunnen ze weer wat verdienen in plaats van verlies maken.'

Ook zouden wat hem betreft buitenlandse pensioenfondsen moeten worden vrijgesteld van vennootschapsbelasting, net als hun Nederlandse collega's. 'Die zien Nederland nog steeds als een zeer interessante beleggingsmarkt. Vrijstelling van die belasting kan ze terughalen naar Nederland. Dat en een stabiel woonbeleid.'

## Financieel perspectief

Evert Bartlema, directeur van stichting Woon (voor hulp aan huurders), is blij met de brede aandacht voor het aanjagen van de woningbouw. 'We hebben niet één, maar heel veel oplossingen tegelijk nodig.'

Als belangrijkste motor voor de woningbouw ziet Bartlema de corporaties. 'Verbeter hun financiële situatie, om te beginnen met vrijstelling van de vennootschapsbelasting. Geef ze een veel steviger financieel perspectief, dan durven ze echt nog veel meer vooruit te plannen. En anders dan bij institutionele beleggers bouwen ze dan woningen die ook eeuwig in de sociale sector en middenhuur blijven.'

De Wet betaalbare huur is wat Bartlema betreft een blijvertje. 'Ja, er gaan nu woningen van de huur- naar de koopsector. Dat is jammer, maar daarmee verdwijnen ook huisbazen die met hoge huren het onderste uit de kan wilden halen. Om het vertrek van dit type woningbelegger ben ik niet rouwig.'

## Verkiezingsbeloften

Hoogleraar economie en woningbouwkenner Jan Rouwendal waarschuwt voor te veel optimisme over de woningbouw na de verkiezingen. 'Wereldwijd zie je in stedelijke gebieden dezelfde problemen: de huizenprijzen stijgen en de woningbouw blijft achter. Daarvoor is nog nergens een oplossing gevonden. Dus wees voorzichtig met het geloven van alle verkiezingsbeloften.'

Goede bedoelingen zijn er genoeg, ziet Rouwendal. 'Maar het effect is vaak onzeker. Dat geldt bijvoorbeeld voor het stimuleren van de bouw met subsidie. De Rekenkamer noemde het al twijfelachtig of de Woningbouwimpuls van 2,5 miljard euro zou leiden tot meer en snellere woningbouw. Het Centraal Planbureau (CPB) ziet maar een beperkt effect van bouwsubsidies op het aantal extra woningen die deze zouden moeten opleveren. Wel kunnen dezelfde subsidies de grondprijzen opdrijven.'

Ook het verminderen van bouwvoorschriften en bezwaarmogelijkheden levert volgens Rouwendal niet per se meer of eerder woningen op. Dat geldt ook voor extra financiële steun voor corporaties. 'Er liggen nu al bouwafspraken met de woningstichtingen. En het lukt ze nu al niet om daaraan te voldoen.'

Wanhopen hoeft echter niet, bezweert Rouwendal. 'We hebben het best goed voor elkaar. Door onze hypotheeknormen laten we mensen niet te veel lenen. Dat houdt hun woonlasten in toom en zet ook een rem op de groei van de huizenprijzen. Daarnaast houdt het woningwaarderingssysteem ook de huurprijzen in bedwang. Overdrijf de woningcrisis dus niet.'