



Begrotingsbehandeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

januari 2026

Position paper

U behandelt in de week van 13 januari 2026 de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening. Graag geeft de VNG u het gemeentelijk standpunt mee op vijf hoofdpunten: wet verbod voorrang sociale huurwoningen, woningbouw, woonruimteverdeling, de ruimtelijke ordening en de energietransitie gebouwde omgeving.

We verzoeken uw Kamer aandacht te besteden aan de volgende vijf punten:

1. Wetsvoorstel verbod voorrang sociale huurwoningen: onwenselijk en onuitvoerbaar

Het verbod op voorrang voor vergunninghouders laat de asielketen vastlopen en maakt de gemeentelijke uitvoering onhaalbaar.

2. Woningbouw heeft meer nodig

Werk toe naar structurele en breed inzetbare financiering van gemeenten voor woningbouw van € 3–5 miljard per jaar. Geef in 2026 prioriteit aan verbetering van het grondbeleid (actief grondbeleid, minder grondspeculatie, beter kostenverhaal) en maak het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) toekomstbestendig. Vergeet daarbij ook de betaalbare koop niet.

3. Vergeet bestaande woningen & woonruimteverdeling niet

Stuur op netto groei van de sociale woningvoorraad. Zet door met een brede

aanpak van funderingsproblematiek. Stop met het bevorderen van permanente bewoning op recreatieparken.

4. Ruimtelijke ordening vraagt om een langetermijnaanpak

Opgaven in de fysieke leefomgeving vragen om een langetermijninvesteringsagenda. Maak daarbij passende instrumenten in de Nota Ruimte, zorg voor integrale inzet van middelen en maak nationale keuzes zonder af te wentelen op regio's.

5. Verduurzamen gebouwde omgeving, voorkom energiearmoede

Voorkom energiearmoede en investeer in het Nationaal Isolatieprogramma en middelen in energiearmoede. Zorg dat het financieel instrumentarium voor woningen op orde is voor de warmtetransitie.

Hieronder lichten we onze punten toe.

Inleiding

Wonen en ruimtelijke ordening behoren tot dé kernverantwoordelijkheden van gemeenten. Gemeenten werken dagelijks aan het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen, aan leefbare wijken en aan het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte in Nederland. Daarbij voeren zij rijksbeleid uit, vaak in samenhang met provinciale en regionale afspraken.

Gemeenten herkennen zich in grote lijnen in de doelen van het volkshuisvestingsbeleid. Tegelijkertijd zien zij dat de uitvoerbaarheid onder druk staat door een stapeling van opgaven, beperkte financiële ruimte en onvoldoende samenhang in instrumenten. Dit geldt in het bijzonder voor de woningbouw, het grondbeleid, de bestaande woningvoorraad, de ruimtelijke ordening en de energietransitie in de gebouwde omgeving.

1. Wetsvoorstel huisvesting statushouders onuitvoerbaar

De Minister van VRO wil een verbod op voorrang voor vergunninghouders (Wet nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders) in te stellen. De VNG heeft eerder negatief gereageerd op dit voornemen: [Wetsvoorstel huisvesting statushouders onuitvoerbaar | VNG](#)

Een verbod op voorrang laat de asielketen verder vastlopen. Gemeenten blijven verantwoordelijk voor het realiseren van de huisvestingstaakstelling voor statushouders, terwijl een belangrijk instrument om deze taak uitvoerbaar te maken wordt weggenomen. Dit vergroot de druk op de asielopvang, belemmert tijdige inburgering en maakt uitvoering in de praktijk onmogelijk. De in de Memorie van Toelichting genoemde alternatieve huisvestingsvormen zijn ontoereikend, kennen ongewenste neveneffecten en leiden tot extra uitvoeringslasten voor gemeenten.

Gemeenten staan aan de frontlinie van de uitvoering. Zij moeten statushouders huisvesten, zorgen voor een evenwichtige woonruimteverdeling en tegelijkertijd werken aan draagvlak en leefbaarheid in wijken. Lokale beleidsvrijheid is daarbij essentieel om maatwerk te leveren en te sturen op integratie en zelfredzaamheid. In lijn met het advies van de Raad van State constateert de VNG dat het verbod leidt tot

ongelijke behandeling en op gespannen voet staat met de Grondwet en het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. De mogelijkheid om statushouders als urgentiecategorie aan te wijzen is juist bedoeld om ongelijke uitgangsposities op de woningmarkt te mitigeren.

De VNG verzoekt de Kamer daarom om af te zien van het wetsvoorstel verbod voorrang statushouders, gemeentelijke beleidsvrijheid bij de woonruimteverdeling te behouden. Zet in op structurele oplossingen voor de woningmarkt en de asielketen, waaronder woningbouw en behoud van instrumenten zoals de Spreidingswet. Stimuleer vroegtijdige participatie en zelfredzaamheid van statushouders, onder meer door inzet op werk tijdens de asielprocedure.

2. Woningbouw heeft meer nodig

Woningbouw heeft financiën nodig

Het is belangrijk dat er voldoende en structurele middelen beschikbaar gesteld worden voor woningbouw. De woontoppartners wijzen in dit verband op de eerder becijferde € 3 tot 5 miljard per jaar. We streven ernaar om het aantal specifieke doeluitkeringen (SPUK's) terug te dringen. We hebben met de realisatiestimulans een eerste grote stap gezet in het eenvoudiger en minder arbeidsintensief maken van woningbouwsubsidies. Die lijn moet worden doorgetrokken.

Op grondbeleid is een systeemverandering nodig: inbrengwaarde naar gebruikswaarde

Het is hard nodig het grondbeleid aan te passen om de woningbouw betaalbaar, leefbaar en duurzaam te houden. Door het grondbeleid aan te passen kunnen we grondspeculatie verminderen en sturingsmogelijkheden vergroten. Pas daarom om te beginnen het kostenverhaal aan door de inbrengwaarde vast te stellen naar gebruikswaarde. De onteigeningswaarde blijft ongemoeid. Gemeenten zijn dan in staat meer kosten te verhalen, waardoor er minder subsidies nodig zijn.

Voer een planbatenheffing in

De VNG pleit voor de invoering van een landelijke planbatenheffing, waarmee een deel van de waardevermindering van grond als gevolg van publieke besluitvorming kan worden afgeroomd. Gemeenten maken aanzienlijke kosten voor planvorming, infrastructuur en publieke voorzieningen die deze waardevermindering mogelijk maken. Een planbatenheffing zorgt voor een eerlijkere verdeling van lusten en lasten, versterkt de financiële positie van gemeenten en draagt bij aan de betaalbaarheid

van woningbouw. De opbrengsten kunnen worden ingezet voor woningbouw, gebiedsontwikkeling en 'bovenwijkse' voorzieningen.

Werk de Regeling Grondverwerving voor Woningbouw uit

De VNG ondersteunt de verdere uitwerking van de Regeling Grondverwerving (voorheen rijksgrondfaciliteit) waarmee gemeenten met hulp van het rijk tegen gunstige voorwaarden grond kunnen verwerven voor woningbouw (door risicodeling). Tijdige en betaalbare grondverwerving is cruciaal om regie te kunnen voeren op aantallen, tempo en betaalbaarheid van woningen. De regeling moet laagdrempelig zijn, voldoende omvang hebben en aansluiten bij de praktijk van gemeentelijk grondbeleid, zodat gemeenten daadwerkelijk eerder en actiever kunnen handelen.

Faciliteer een (nationale) grondbank

Een grondbank kan gemeenten ondersteunen bij strategische grondverwerving en het tijdelijk beheren van gronden ten behoeve van woningbouw. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten door financiële risico's of beperkte middelen afzien van actief grondbeleid. Voorwaarde is wel dat gemeenten tegen gunstige voorwaarden gebruik kunnen maken van een nationale grondbank. Een grondbank draagt bij aan het dempen van prijsverschommelingen, het verminderen van speculatie en het mogelijk maken van langjarige gebiedsontwikkeling met publieke doelen centraal.

Versterk het gemeentelijk voorkeursrecht

Het voorkeursrecht is een belangrijk instrument voor gemeenten om regie te houden op ruimtelijke ontwikkelingen. De VNG ziet ruimte voor verbetering, onder andere door het verruimen van toepassingsmogelijkheden. Een effectiever voorkeursrecht helpt grondspeculatie te beperken en draagt bij aan tijdige realisatie van woningbouw. Het is in elk geval van belang dat de termijnen van het voorkeursrecht in het begin worden verlengd. Door de novelle, behorend bij de Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting te steunen, krijgen gemeenten de gewenste tijd om ook in complexe situaties het voorkeursrecht toe te kunnen passen.

Moderniseer de bouwregelgeving voor een hogere bouwkwiteit

Groot onderhoud en modernisering van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn dringend nodig. Het laatste integrale onderhoud van het Bbl dateert van 2012! Sindsdien zijn maatschappelijke opgaven zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit sterk toegenomen. De woontoppartners hebben afgesproken dit

achterstallig onderhoud in te lopen. Dat is noodzakelijk om de bouwregelgeving actueel, samenhangend en toekomstbestendig te maken.

Modernisering van het Bbl voorkomt de noodzaak van bovenwettelijke afspraken. Het rijk zet sterk in op standaardisering en uniformering en wil het stellen van bovenwettelijke eisen beperken.

- Gemeenten onderschrijven het belang van eenduidige regels, maar constateren dat het ontbreken van actuele en toereikende landelijke normen leidt tot de inzet van (bovenwettelijke) convenanten. Een gemoderniseerd Bbl maakt deze afspraken grotendeels overbodig.
- Benut de herziening om regels ook te vereenvoudigen en te verbeteren. Modernisering biedt de kans om het Bbl te vereenvoudigen, inconsistenties te schrappen en regels beter uitvoerbaar te maken voor gemeenten én de bouwpraktijk. Daarbij is een integrale afweging nodig van noodzaak, effectiviteit en uitvoerbaarheid, over departementen en medeoverheden heen.
- Werk toe naar een meerjarige herzieningsagenda voor het Bbl. De VNG pleit voor een samenhangend, meerjarig plan voor herziening en onderhoud van het Bbl, met duidelijke prioriteiten en betrokkenheid van medeoverheden en uitvoeringspartijen.

3. Vergeet bestaande woningen en woonruimteverdeling niet

Bij de grote woningbouwopgave die Nederland kent, moeten we niet 'de achterdeur open laten staan'. Vele huizen, buurten en zelfs volledige wijken zijn aan grondig herstel of vervanging toe. De leefbaarheid staat daar onder druk, en de impact daarvan op bewoners is zeer groot, van emotioneel tot financieel.

Funderingsproblematiek

Er zijn nu al ongeveer 425.000 gebouwen in Nederland met een groot funderingsprobleem. Bodemdaling, veranderingen in het grondwaterpeil en andere oorzaken maken dit probleem de komende jaren alleen maar omvangrijker. Dit vraagt om herstel dat veel bewoners zich financieel maar moeilijk of niet kunnen permitteren. Gemeenten zien bewoners in de problemen komen en de leefbaarheid van huizen of buurten achteruitgaan. Dit vraagt om actie door gemeenten als meest nabije overheid. Recent heeft de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek het levenslicht gezien.

- Dit zien we als een goede eerste stap. Deze aanpak alleen gaat het probleem echter niet

oplossen. Daarvoor zal het rijk gemeenten en burgers nog meer moeten helpen, om bestaande woningen te behouden of te vervangen, en de leefbaarheid op peil te houden.

Stedelijke vernieuwing

In veel gemeenten zijn er straten of buurten met huizen die aan het einde van hun levensduur zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om huizen van een beperkte kwaliteit die bijvoorbeeld in de jaren twintig van de vorige eeuw zijn gebouwd voor een maximale levensduur van 50 jaar, en waarin nog steeds gewoond wordt. Deze huizen hebben in de loop der tijd wat opknabbeurtjes gehad, maar vragen nu dringend om investeringen vanuit diverse noodzaken: vanuit verduurzaming, funderingsproblemen, veiligheid, gezondheidsbevordering, etc.

- Deze meervoudige opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, zodat inspanningen en investeringen efficiënt gebeuren. Het vraagt om stedelijke vernieuwingsplannen, waarin ook complexe kenmerken als gespikkeld bezit (particulier eigendom en corporatiebezit door elkaar) aandacht krijgen. Met dergelijke plannen komt er ook meer ruimte voor verdichting.
- Naast de noodzakelijke nieuwbouw moet bestaande bebouwing aandacht blijven. Beleids- en financiële ruimte voor de grootschalige gevolgen van toenemende funderingsproblematiek is nodig.
- Daarnaast vragen wij u om initiatieven en budget voor noodzakelijke stedelijke vernieuwing, om wijken en steden leefbaar te houden en toekomstbestendig te maken.

4. Ruimtelijke Ordening vraagt om een langetermijnaanpak

De ruimtelijke opgaven in Nederland stapelen zich op. Woningbouw, energie, natuur, economie en mobiliteit vragen allemaal ruimte, terwijl die ruimte schaars is. Als alle claims tegelijk een plek moeten krijgen, is er meer ruimte nodig dan Nederland heeft. Dat betekent dat keuzes onvermijdelijk zijn. Het rijk gaat meer regie nemen op ruimtelijke ordening. Zij moet keuzes maken van nationaal belang. Niet alles kan overal en niet alles kan tegelijk. Voor gemeenten is daarbij cruciaal dat deze regie leidt tot duidelijke keuzes van nationaal belang, uitvoerbaar beleid en een stevige financiële basis. We willen voorkomen dat nationale ambities en kosten worden afgewenteld op regio's en gemeenten. Die keuzes worden niet in abstracte plannen gerealiseerd, maar in de praktijk uitgevoerd in 342

gemeenten. Daar komen rijksbeleid, -programma's en wetgeving samen in concrete projecten en gebiedsontwikkelingen. Gemeenten dragen daarmee een centrale verantwoordelijkheid in de uitvoering van nationale ruimtelijke ambities.

Nationale keuzes vragen om knopen doorhakken

De schaarse ruimte maakt dat conflicterende ruimteclaims onvermijdelijk zijn. Dit vraagt om nationale keuzes en het expliciet doorhakken van knopen. Wanneer prioritering uitblijft, worden dilemma's doorgeschoven naar de uitvoeringspraktijk. Gemeenten worden dan geconfronteerd met tegenstrijdige nationale ambities die gelijktijdig gerealiseerd moeten worden, vaak zonder bijpassende middelen. Dit leidt tot vertraging, hogere kosten en afwenteling op regio's en gemeenten. Nationale regie is alleen geloofwaardig als deze ook betekent dat keuzes worden gemaakt en consequenties worden gedragen, inhoudelijk én financieel. De Nota Ruimte kan alleen effectief zijn als deze wordt gekoppeld aan een integrale uitvoerings- en investeringsagenda, waarin helder is hoe keuzes worden uitgevoerd en hoe deze worden gefinancierd, met structurele financiële dekking. Gemeenten moeten in de regio de ruimte krijgen om opgaven gebiedsgericht en in samenhang aan te pakken. Gebiedsgerichte financiering is daarbij een noodzakelijke stap.

Een stabiel investeringsplan voor ruimtelijk opgaven

De ruimtelijke opgaven richting 2050 vragen om langjarig en stabiel investeringsbeleid. Gemeenten en marktpartijen kunnen alleen verantwoord investeren als er duidelijke, consistente keuzes worden gemaakt en als financiële zekerheid bestaat over meerdere kabinetsperiodes heen. De huidige financiële instrumenten zijn vaak sectoraal, tijdelijk en versnipperd. Dat bemoeilijkt samenhangende uitvoering en vergroot de uitvoeringsrisico's.

Integrale keuzes en uitvoering via gemeenten

De verschillende opgaven die een plek moeten krijgen in de schaarse ruimte hebben veelal eigen budgetten in de rijksbegroting. Gemeenten lopen in de ruimtelijke ontwikkeling dagelijks tegen conflicterende budgetten, regels en ambities van de verschillende departementen aan. De verschillende rijksprogramma's en rijksbeleid komen pas samen in de uitvoering bij gemeenten. Dit zorgt voor een stapeling van opgaven bij decentrale overheden. Het rijk moet erop toezien dat financiële instrumenten aansluiten bij de aard, schaal en looptijd van de ruimtelijke opgaven.

5. Verduurzamen gebouwde omgeving, voorkom energiearmoede

Wij voorzien dat de energierekening voor huishoudens, bedrijven en maatschappelijke instellingen de komende jaren verder zal stijgen. Steeds meer huishoudens gaan met energiearmoede geconfronteerd worden. Gemeenten hebben een rol te spelen om dit tegen te gaan, maar kunnen dat niet zonder steun van het rijk. Het structureel tegengaan van energiearmoede kan via twee manieren:

1. door stevig in te zetten op isolatie en
2. door gebouweigenaren te helpen overstappen naar een alternatief voor aardgas en hen daarmee te beschermen tegen een structureel stijgende energierekening als gevolg van ETS2 (belasting op gebruik fossiele energie).

Wij vragen u daarom op twee onderdelen extra middelen vrij te spelen.

Regel extra middelen voor het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) en energiearmoede

Gemeenten werken aan de lokale aanpak tegen energiearmoede. Rond de energiecrisis zijn hier middelen voor beschikbaar gesteld. Biedt continuïteit en zet deze middelen tegen energiearmoede door vanaf 2026.

Ga daarbovenop door met isolatie voor de meest kwetsbare woningeigenaren via het Nationaal Isolatieplan (NIP), ook na 2030. De Lokale Aanpak Isolatie van het NIP gaat uit van één maatregel per woning, maar vaak is er meer nodig. Maak de regeling daarom ruimhartiger én zorg voor extra middelen voor de komende jaren. Dit maakt het beleid voor woningeigenaren voorspelbaar.

Bied continuïteit en zet middelen tegen energiearmoede door vanaf 2026. Maak deze middelen voor gemeenten weer vrij besteedbaar. Dat maakt lokaal maatwerk en isolatie mogelijk. Dit gaat om een bedrag van zo'n 200 miljoen euro per jaar.

Zorg dat het financieel instrumentarium op orde is voor de warmtetransitie

Nu de wetten Wgiw en Wcw (respectievelijk de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie en de Wet collectieve warmte) zijn aangenomen is zekerheid nodig over het financieel instrumentarium voor warmtenetten. Woningcorporaties en particuliere verhuurders zijn afhankelijk van de SAH en vanaf 2027 van de SWIK.

Deze verhuurders zijn vaak de startmotor voor een warmtenet. Om zich te committeren aan een

warmtenet en huurders mee te krijgen, moeten zij kunnen rekenen op de middelen uit de SAH in 2026 en duidelijkheid krijgen op middelen vanaf 2027. In 2025 was de SAH heel snel op en is de regeling in november met 20 mln. extra middelen opnieuw opengesteld. Ook bij de laatste openstelling, is de SAH met ruim 85% overtekend. Zonder voldoende middelen kunnen hele projecten om wijken aardgasvrij te maken niet doorgaan. Zorg daarom dat woningcorporaties en particuliere verhuurders kunnen vertrouwen op beschikbaarheid van deze subsidies.

- Wij vragen u de minister aan te geven voldoende middelen te reserveren voor de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) voor 2026 en snel duidelijkheid te geven over de vervangende Subsidieregeling Warmtenet Inpandige kosten (SWIK) vanaf 2027.



**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93

info@vng.nl

december 2025