

Reactie VNG op Wet en Besluit versterking regie volkshuisvesting

23 januari 2026

De Tweede Kamer buigt zich op 28 januari opnieuw over de wet en de voorgestelde novelle. De VNG heeft naar aanleiding van diverse aangenomen amendementen op 16 juli 2025 haar steun voor de wet ingetrokken. De novelle neemt een deel van onze zorgen over de wet weg, maar is nog niet voldoende. Tegelijkertijd is het ontwerp Besluit versterking regie volkshuisvesting in voorhang aan de Kamer gestuurd. Het besluit is wat de VNG op veel onderdelen voor verbetering vatbaar. En beoordeling van wet en besluit is niet compleet zonder een actuele tekst voor de Regeling versterking regie volkshuisvesting. Hierna gaan wij achtereenvolgens in op de wet en het besluit. Daarnaast maken wij ons zorgen over de uitvoerbaarheid, gegeven de al dan niet verrichte uitvoerbaarheidstoetsen en het incomplete onderzoek overeenkomstig artikel 2 Wet financiële verhoudingen.

Wetsvoorstel

1. Steun voor novelle

De novelle neemt een deel van de VNG-bezwaren tegen de wet weg. Net als de minister kunnen ons niet vinden in het amendement over het uitsluiten van statushouders van voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen in de wet. De VNG constateert dat hierdoor gemeenten hun wettelijke taak tot huisvesting van statushouders niet meer kunnen uitvoeren. Het amendement over fatale termijnen voor het verlenen van een vergunning voor het bouwen tast de autonomie van gemeenten aan en het ministerie heeft geen personeel om vergunningaanvragen te beoordelen.

→ De VNG adviseert de Kamer om in te stemmen met de novelle.

2. Behandel gemeenten als volwaardige medeoverheid

Tijdens de behandeling in de Tweede Kamer is een amendement aangenomen dat gemeenten verbiedt beroep aan te tekenen bij woningbouwprojecten in een andere gemeente. Een bouwproject in een buurgemeente kan grote gevolgen hebben voor bijvoorbeeld infrastructuur en voorzieningen in de eigen gemeente. Dit amendement betekent een ontoelaatbare inbreuk op het recht op toegang voor hen tot de rechter.

→ De VNG vraagt u om bij amendement uit de Wet versterking regie volkshuisvesting te halen: artikel III HA eerste deel, hetgeen ertoe leidt dat de voorgestelde toevoeging van art. 16.83b aan de Omgevingswet wordt geschrapt.

3. Waar blijft de duidelijke definitie van dak- en thuislozen met minderjarige kinderen?

De VNG had ook negatief geadviseerd over het amendement dat urgentie voor dak- en thuislozen met minderjarige kinderen aan de wet toevoegt. Het toevoegen van wettelijke urgentiecategorieën lost de dakloosheid niet op. En als grote aantallen mensen urgent worden, zullen lange wachtlijsten ontstaan en kunnen mantelzorgverleners en -ontvangers, uitstromers uit instellingen, medisch urgenten en mensen met een beschikking voor maatschappelijke opvang niet aan een woning worden geholpen. De regering wil de gevolgen van dit amendement in de hand te houden door een duidelijke definitie die de omvang van deze groep beperkt. Echter, die definitie is er nog niet. Het is daarmee onmogelijk om te beoordelen of er een werkbare situatie ontstaat.

→ De VNG adviseert de Kamer te vragen om snelle toezending van de ontwerp Regeling versterking regie volkshuisvesting. Hierin worden de urgente groepen nader gedefinieerd.

4. Betaalbare koopwoningen zijn bestemd voor middeninkomens

Betaalbare koopwoningen zijn volgens de wet woningen die een korte of langere periode (de instandhoudingstermijn) voor een afgesproken prijs beschikbaar moeten blijven voorvolgende kopers. In de wet ontbreekt een regeling om te borgen dat betaalbare koopwoningen gedurende de vastgelegde instandhoudingstermijn bij tussentijdse verkoop worden doorverkocht aan de doelgroep voor betaalbare koopwoningen, te weten middeninkomens of bijvoorbeeld lokale starters.

- ➔ De VNG vraagt u om bij amendement een wijziging van de Huisvestingswet voor te stellen, waardoor de toewijzing van betaalbare koopwoningen gedurende de vastgelegde instandhoudingstermijn wordt gereguleerd via de huisvestingsverordening. Het gaat om aanpassing van art. 7 Huisvestingswet zodat betaalbare koopwoningen tijdens de instandhoudingstermijn worden aangewezen tot vergunningplichtige woonruimte.

5. Stem niet in met vergroting van het werkgebied van corporaties

In de wet zit nog steeds het voorstel om de werkgebieden van corporaties te vergroten naar het niveau van een of meer provincies. De VNG heeft de Kamer al eerder gewezen op de negatieve kanten van vergroting van werkgebieden. Dit heeft tot gevolg dat voor corporaties een werkgebied ontstaat dat zich kan uitstrekken tot wel vier provincies. Wij vinden dit een ondoordacht voorstel. De afstand tussen het lokaal bestuur en de huurdersorganisaties enerzijds en de corporaties anderzijds, is nu in een aantal gevallen al te groot. En dit voorstel maakt die afstand alleen maar groter en zet de deur open naar verdergaande schaalvergroting van corporaties. Het argument dat het hierdoor gemakkelijker wordt voor rijke corporaties om armere corporaties te steunen (onderlinge solidariteit) overtuigt de VNG niet, hiervoor is het instrument projectsteun beschikbaar.

- ➔ De VNG vraagt u om bij amendement dit deel van het wetsvoorstel te schrappen. Tekstvoorstel: In Artikel V komen de onderdelen C, D en E te vervallen.

Besluit

De meeste aandachtspunten van de VNG hebben betrekking op het Besluit. Dit ligt nu in voorhang bij uw Kamer. Wij gaan eerst in op de door ons gewenste wijzigingen in het Besluit. Daarna komen onze opmerkingen bij de Nota van Toelichting.

6. Betaalbaarheid is niet goed geregeld

Wij hebben samen met IPO, Woonbond en Aedes een verbetervoorstel gedaan. Wij lichten dit toe in een [gezamenlijke mail](#), die op 21 januari 2026 aan u is verzonden.

- ➔ De VNG vraagt u om de minister op te dragen om op basis van het gezamenlijke verbetervoorstel het Besluit aan te passen (artikel II, onderdeel C. Het gaat dan om een aantal artikelen in het Bkl met instructies en spelregels rond de betaalbaarheid in het nieuwbouwprogramma).

7. Betaalbare koop is niet afdoende geregeld

De ingangsdatum van de 10-jaarstermijn is te vroeg. Deze staat op het moment van 'het sluiten van een koopovereenkomst'. Volgens ons moet dat zijn 'ingebruikname' (net als voor sociale en middenhuurwoningen). Indien dit strijdig is met bijvoorbeeld de Eigenwoningregeling, dan dient deze daarop te worden aangepast. Daarnaast is de toewijzing van betaalbare koop gedurende de instandhoudingstermijn niet goed geregeld (zie hierboven onder Wet).

- ➔ De VNG vraagt u om de minister op te dragen om het Besluit (Bkl art. 5.162a lid 3 b) te wijzigen.

8. Gemeentelijk maatwerk bij familie- en mantelzorgwoningen nodig

Gemeenten steunen van harte mantelzorgers. Onze bezwaren richten zich op de ruimtelijke en bouwtechnische kwaliteit bij extra woningen in achtertuinen. Zorgen over brandveiligheid, parkeerdruk in de wijk, behouden van monumentale of landschappelijk waardevolle gebieden. Die vragen om een zorgvuldige lokale afweging. De huidige regelgeving maakt het voor gemeenten al mogelijk om mantelzorgwoningen vergunningvrij te maken. Veel gemeenten doen dat en andere gemeenten kiezen bewust voor nadere regulering – soms voor specifieke delen van de gemeente. Wij vinden dat de tijdelijkheid van familiewoningen niet afdoende is geregeld. Om die reden denken wij dat familiewoningen sowieso vergunningplichtig moeten zijn en moeten voldoen aan de eisen voor een permanente woning.

- Vraag de minister om dit onderdeel uit het Besluit te halen en de regelgeving te laten zoals die is. Gemeenten kunnen dan zelf bepalen of dit soort woningen wel of niet vergunningplichtig zijn.

9. Definitie starters is niet volledig

Starters zijn een nieuwe aandachtsgroep voor het volkshuisvestingsprogramma. Gedoeld wordt op een groep woningzoekenden tussen 18 en 30 jaar die voor het eerst een zelfstandige woning zoeken of die uitstromen uit een woning met een tweejaarscontract of campuscontract. Buiten beschouwing blijven echter jongeren die uitstromen uit een jongerenwoning. Het lijkt ons evident dat deze categorie, gelijk aan de andere groepen met een tijdelijk huurcontract, betrokken moet worden bij de aandachtsgroep starters. Feitelijk is er geen verschil met de positie op de woningmarkt ten opzichte van beide andere groepen.

- Vraag de minister om in het Besluit (Bbl art. 4.33 onder j) vast te leggen dat ook degenen die na het verlaten van een zelfstandige woning die zij huurden op basis van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van het Burgerlijk wetboek 7 behoren tot de starters.

10. Gegevens moeten ook bruikbaar zijn voor gemeenten

Het rijk verzamelt gegevens en stelt beschikbaar op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In het Besluit is dit uitgewerkt. Wij hebben daarbij drie opmerkingen:

- Regionaal niveau is niet gedefinieerd. Maak hiervan de woningbouwregio.
- Stel gegevens waar mogelijk ook beschikbaar op gemeentelijk of lager niveau (bijvoorbeeld wijk en buurt) en leg dit vast in het Besluit.
- Als actuele en betrouwbare gegevens op gemeentelijk niveau ontbreken, moet er ruimte blijven voor gemeenten om eigen kennis en cijfers te gebruiken voor het volkshuisvestingsprogramma en de monitoring.

- Vraag de minister om in het Besluit (art. II onder O) vast te leggen dat deze gegevens indien voorhanden ook op gemeentelijk en zo mogelijk lager niveau beschikbaar worden gesteld. En verander 'regio' in 'woningbouwregio'.

Nota van Toelichting bij het Besluit

11. Onjuiste uitleg van de Wet BAG bij mantelzorg- en familiewoningen

In de Nota van Toelichting staat (pagina 65): "Aangezien een mantelzorg- of familiewoning geen eigen adres krijgt, worden bewoners van dergelijke woningen in beginsel ingeschreven op hetzelfde adres als de hoofdbewoner van het perceel". Dit is niet correct. Voor elk object wordt aan de hand van de criteria uit de Wet BAG beoordeeld of iets wel of niet moet worden aangemerkt als een verblijfsobject. Als dat het geval is dan zal een adres worden toegewezen. Aangezien gemeenten hier de wetgeving met betrekking tot de BAG aanhouden zal een mantelzorg- of familiewoning een eigen adres krijgen als deze

voldoet aan de criteria voor verblijfsobjecten. Dit kan dus ook zijn voor een woning gelegen op het erf van een andere woning. De BAG-registratie is daarbij een toepassingsvrije registratie. Het is dus ook niet mogelijk dat omwille van het voorkomen van aanspraak op bijvoorbeeld huurtoeslag of uit ruimtelijke overwegingen een adres geweigerd mag worden. Dergelijke afwegingen horen hierbij altijd buiten beschouwing te blijven.

- ➔ Vraag de minister om dit onderdeel uit de Nota van Toelichting te verbeteren zodat er geen misverstanden hierover ontstaan bij gemeenten en burgers.

12. Leefbaarheid is niet nader ingevuld

In het Besluit is niet genormeerd of ingevuld wat onder leefbaarheid in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma moet worden verstaan. Het in de Nota van Toelichting gehanteerde argument is dat leefbaarheid niet een vastomlijnd begrip is en in belangrijke mate een lokale aangelegenheid is. Het eerste is een drogreden. Het is net zoals op de andere verplichte onderdelen aan de wetgever om leefbaarheid nader te duiden als zij verwacht dat gemeenten hier in hun programma aandacht aan moeten schenken. Wat wordt hier verwacht van gemeenten? En leefbaarheid (of problemen met betrekking tot leefbaarheid) is niet uitsluitend een lokale aangelegenheid, zoals het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, het Nationaal Programma Vitale Regio's en het Volkshuisvestingsfonds laten zien.

- ➔ Vraag de minister om nader te duiden waar het onderdeel leefbaarheid in de Volkshuisvestingsprogramma's over moet gaan, inclusief de rol van de rijksoverheid daarbij.

13. Leegstandheffing ontbreekt

In de Nota van Toelichting (pagina 31) gaat het kabinet in op het bestrijden van Leegstand. Deze paragraaf is echter niet meer actueel. Bij het voor gemeente beschikbare instrumentarium hoort ook de leegstandheffing. Dit is een nieuw instrument. Een verwijzing hiernaar ontbreekt echter.

- ➔ Vraag de minister om ook dit instrument te benoemen in de Nota van Toelichting.

Regeling

14. We wachten op de concepttekst van de regeling

Er ligt nog geen actueel voorstel voor de tekst van de Regeling. Voor gemeenten is de definiëring van de groepen urgent woningzoekenden belangrijk. In het bijzonder die van dak- en thuislozen met minderjarige kinderen (als gevolg van de het betreffende amendement en de novelle).

- ➔ Vraag de minister om snelle aanlevering van de ontwerp Regeling, voordat het Besluit wordt vastgesteld.

15. Terugkeer naar herkomstregio bij uitstroom voorzieningen

In de Regeling wordt opgenomen dat gemeenten mensen die niet uit de regio komen, maar wel verblijven in een regionale voorziening na uitstroom met urgentie moeten huisvesten in de regio waar de voorziening staat. Dit betekent effectief dat regio's met veel voorzieningen (bijvoorbeeld penitentiaire inrichtingen, opvanglocaties voor dakloze mensen en (jeugd)zorginstellingen) een grote groep extra mensen zal gaan moeten huisvesten. Ter illustratie voor de regio rondom Den Bosch: Van de 1.100 plekken in de Penitentiaire Inrichting Vught is 92% buitenregionaal. Het gaat dus om grote aantallen mensen. We hebben echter afgesproken dat we mensen zoveel mogelijk willen laten uitstromen naar de gemeente van herkomst, nabij het sociale netwerk. Zo bieden we

mensen de grootste kans op herstel. Bij de eerdere consultaties hebben we dit onder de aandacht gebracht, maar helaas is er geen oplossing gekomen voor dit probleem.

- ➔ Vraag de minister in de Regeling te verduidelijken dat verblijf in een bovenregionale voorziening niet automatisch leidt tot maatschappelijke binding met de regio waar die voorziening is gevestigd, en dat bij de beoordeling van maatschappelijke binding bij uitstroom zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de gemeente of woningmarktregio van herkomst.

Andere punten

16. Woonhotels en tijdelijke huur

Om economische dakloze mensen te kunnen huisvesten richten gemeenten met corporaties en opvangorganisaties zogenaamde woonhotels in. Dit zijn landingsplekken voor mensen die anders op straat dreigen komen te staan, omdat zij niet in aanmerking komen voor urgentie. Zij krijgen een tijdelijk huurcontract op grond van sociale noodsituaties. Deze mogelijkheid komt met inwerkingtreding van de Wet versterking regie te vervallen. Wij begrijpen de reden waarom dit gebeurt, het kan namelijk een mogelijkheid zijn om op oneigenlijke gronden toch tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Tegelijkertijd willen wij meedenken aan een oplossing. Dit vraagt waarschijnlijk om een aanpassing van het besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten.

- ➔ Vraag de minister om samen met gemeenten en corporaties uit te werken hoe er in het geval van woonhotels tijdelijke huurcontracten kunnen worden verstrekt. Zo kan dakloosheid worden teruggedrongen.

Detailvragen bij Besluit

Mantelzorgwoningen

- Bbl art. 2.30b lid 1: De definitie van 'bebouwingsgebied' blijft ons onduidelijk, ondanks uitbreiding van de toelichting. Is in alle gevallen helder waar de grenzen van het achtererfgebied liggen en wat precies de grond onder het 'oorspronkelijke hoofdgebouw' is?
- Bbl art. 2.30b lid 3: Het is onduidelijk wat bedoeld wordt in. Gelden deze regels niet voor de vergunningvrije mantelzorgwoningen, of juist wel?

Volkshuisvestingsprogramma

- Bbl art. 4.37: De VNG vindt dat alleen de provincie ontheffingen instructieregels gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma moet kunnen verlenen en dat het onjuist is om deze bevoegdheid ook bij de minister te leggen.
- Bbl art. 7.8c: De VNG vindt het onjuist dat de provincie geen hoger percentage betaalbare woningen mag vaststellen, wanneer dit aantoonbaar passend is bij de woningmarkt. Daarom stellen wij voor lid 2 te schrappen.

Gegevensverzameling en verslaglegging

- Bbl art. 11.77: Worden naast de verslagen ook de gegevens ergens 'elektronisch beschikbaar gesteld'? Bij voorkeur op een plek die gemeenten daadwerkelijk weten te vinden.