

**Datum**

6 maart 2026

Onderwerp

VNG-inbreng CD Staat van de Volkshuisvesting 11 maart

Geachte woordvoerders wonen,

U heeft op woensdag 11 maart het debat Staat van de Volkshuisvesting. De VNG wil u namens gemeenten de volgende vier aandachtspunten meegeven.

1. Voortgang nationale Prestatieafspraken (agendapunt 3)

In het regeerakkoord zijn financiële middelen vrijgemaakt voor woningbouw. Desondanks blijft woningbouw door woningcorporaties lastig en bestaat tussen gemeenten en corporaties een wederzijdse afhankelijkheid.

In het kader van de Nationale Prestatieafspraken zien we een toename in de woningbouw door corporaties. Met de realisatie van 25.183 woningen in 2025 zijn zij goed op weg om de doelstelling te halen van jaarlijks 30.000 woningen. Tegenover deze positieve trend herhalen we hier ook de constatering van de minister dat de opgaven en middelen niet meer met elkaar in evenwicht zijn. Er is sprake van een tekort van € 19 miljard tot 2035.

De oplossing hiervoor is niet om meer woningen te verkopen. Grootschalige verkoop leidt tot afname van de sociale huurvoorraad, terwijl de vraag enorm is. Ook de voorgestelde verlaging van de vennootschapsbelasting is onvoldoende.

Kunt u de minister vragen om deze kabinetsperiode stappen te zetten om de investeringsruimte van corporaties op lange termijn te borgen?

2. Beleidsreactie staat van de corporatiesector 2026 (agendapunt 4)

In de Staat van de Corporatiesector staat een passage over sociale grondprijzen. Het is goed om daar een handreiking voor te maken. Maar die gaat dan over verkoopprijzen van gemeenten en andere grondeigenaren aan corporaties. En niet over goedkopere verwerving van gronden door gemeenten. Er liggen al een paar jaar goede voorstellen om het grondbeleidsinstrumentarium te verbeteren en aan te vullen. Tot nu toe is er veel onderzocht, maar weinig veranderd in wet- en regelgeving.

Kunt u de minister vragen om snel met concrete voorstellen te komen als het gaat om inbrengwaarde, kostenverhaal, afoming winsten op grond, verbeteringen in voorkeursrecht en onteigening, de grondfaciliteit en de voornemens voor een landelijke grondbank?

3. Diverse ontwikkelingen in het woonbeleid (agendapunt 8)

In de brief van 11 december 2025 gaat de minister in op de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur. Gemeenten hebben extra taken gekregen bij het handhaven van goed verhuurderschap. Hierbij hoort sinds 1 juli 2024 ook tegengaan van te hoge huren.

Met regelmaat wordt er door verschillende belangenorganisaties en partijen gepleit voor het weer terugdraaien van de Wet betaalbare huur en daarmee de huurprijsbescherming weer af te zwakken. Voordat de wet werd ingevoerd, merkten gemeenten dat de woningnood in de praktijk leidde tot vrij spel en excessen op de verhuurmarkt. Verhuurders konden te hoge huren vragen voor woningen van vaak slechtere kwaliteit. Dit is precies de reden waarom gemeenten voorstander zijn van de Wet betaalbare huur. Verhuurders die hogere huren vroegen dan toegestaan konden hun gang gaan, ook in de sociale voorraad. Nu moeten alle verhuurders zich aan de normen voor redelijke huren houden (waarbij ook de bovengrens van € 1.228,07 per maand voor veel Nederlanders ontzettend veel geld is).

Dat woningen verkocht worden zien gemeenten als een correctie op dit fenomeen, mede veroorzaakt door eerdere ingrepen op de huurmarkt, zoals de huurcontracten voor twee jaar. Starters kwamen in het nauw en particuliere beleggers namen koopwoningen over. Om de nieuwbouw van huurwoningen op gang te houden, de aantallen te vergroten en beleggers en investeerders langjarig te binden aan de Nederlandse woningmarkt ervaren gemeenten dat je hen duidelijkheid moet geven voor de lange termijn. Het telkens sleutelen aan de huurprijsregeling of deze ter discussie stellen hoort daar wat gemeenten betreft niet bij. Als er oplossingen gevonden moeten worden in de beperkte investeringsbereidheid dan ligt de oplossing bij het wegnemen van de problemen met de fiscaliteit en creëren van de juiste randvoorwaarden bij de ontwikkeling van nieuwe woningen.

Onze oproep is: neem geen stappen om de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur aan te passen voordat de wetsevaluatie medio 2026 is afgerond.

4. Ontwikkelingen woonbeleid (agendapunt 15)

In de brief van 11 juli 2025 wordt gerefereerd aan een digitaliseringsstrategie voor de volkshuisvesting die in 2025 opgeleverd zou worden.

Kunt u de minister vragen wat de stand van zaken is?