

VNG-inzet Bouwen en wonen 2026

Vastgesteld door het
VNG-bestuur op 11 maart
2026



Inleiding

De laatste VNG-inzet bouwen en wonen is van mei 2023. Toen was het kabinet Rutte 4 net gestart en zette minister Hugo de Jonge nieuwe lijnen uit. Inmiddels is het kabinet Schoof uitgeregeerd. De lijnen die Hugo de Jonge uitzette, zijn nog niet helemaal gerealiseerd (zo is de Wet versterking regie volkshuisvesting nog niet vastgesteld) en de andere accenten die Mona Keijzer wil leggen zijn evenmin vastgesteld. Wel zijn er eind 2024 Woontopafspraken gemaakt, waaraan de VNG zich ook heeft verbonden. Er ligt een Regeerakkoord van het kabinet Jetten. Op hoofdlijnen wordt het landelijke woonbeleid voortgezet. In maart 2026 zijn er gemeenteraadsverkiezingen en komt er binnen de VNG een nieuwe bestuurlijke commissie Ruimte, wonen en mobiliteit (RWM).

Binnen de drie algemene VNG-doelstellingen van kennisdeling, belangenbehartiging en dienstverlening voor gemeenten richt dit cluster zich inhoudelijk op bouwen en wonen. We hebben 7 doelen geformuleerd die samen de VNG-inzet bouwen en wonen 2026 vormen.

Hoofddoelen

Deze VNG-inzet richt zich op een stevige positie voor gemeenten om te komen tot voldoende en kwalitatief goede huisvesting, waarbij er voor elke doelgroep passende en betaalbare woonvormen zijn.

De VNG gaat uit van de volgende acht doelstellingen:

1. Bevorderen van de kwaliteit en duurzaamheid van bouwwerken
2. Bevorderen van voldoende woningaanbod dat aansluit op de behoefte en past binnen een zorgvuldige ruimtelijke inrichting
3. Bevorderen van de totstandkoming van evenwichtige wijken en kernen
4. Bevorderen van gebiedsontwikkelingen door goede mogelijkheden voor gemeentelijke grondverwerving, afspraken met private grondeigenaren en financiering van publieke investeringen
5. Optimaal gebruik van woonruimten waarbij rekening gehouden wordt met eerlijke verdeling van schaarste, oog voor de leefbaarheid en goed verhuurderschap
6. De woonlasten betaalbaar maken voor lage en middeninkomens
7. Bevorderen dat corporaties een goede bijdrage leveren aan het gemeentelijk woonbeleid
8. Voldoende betaalbare en passende woningen voor aandachtsgroepen

Uitwerking per hoofddoel

Hoofddoel 1: Bevorderen van de kwaliteit en duurzaamheid van bouwwerken

Gemeenten zijn bevoegd gezag voor bouw, verbouw en sloop van bouwwerken. Kerntaken zijn vergunningverlening en beoordelen meldingen, toezicht op uitvoering en gebruik, handhaving, en vaststelling van het planologisch kader (omgevingsplan).

- ***Het bevorderen van de kwaliteit en duurzaamheid betreft zowel nieuwbouw als bestaande bouw***
Vanuit het rijk is er veel aandacht voor de kwaliteit van nieuwbouw. En dan vooral gericht op het afschaffen van regels en versnellen van procedures. Gemeenten leggen de nadruk op een toekomstbestendige bouwregelgeving (daarvan is nu geen sprake). Na oplevering wordt nieuwbouw bestaande bouw. Dan is toezicht op kwaliteit een verantwoordelijkheid van gemeenten. En bij de handhaving lopen gemeenten aan tegen een ontoereikend instrumentarium en grote capaciteitsproblemen.
- ***Help gemeenten hun taken goed te kunnen doen, stop de verwaarlozing***
We willen dat het rijk gemeenten helpt om bouwtaken goed te kunnen uitvoeren. Dat het rijk zich verantwoordelijk voelt. Ook rond de financieringsvraagstukken (dalende legesinkomsten) en de daadwerkelijke invulling van bouwtaken bij gemeenten. Na een periode van gedeeltelijke privatisering van het bouwtoezicht is het nu de tijd om te gaan investeren in het publieke domein.
- ***Kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad***
Gemeenten hebben ondersteuning nodig van het rijk voor ingrijpende verbetering en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, met name voor het slechtste deel van deze voorraad in de meest kwetsbare gebieden. Hiervoor is nodig dat er (wederom) middelen komen in de vorm van een Volkshuisvestingsfonds (of ander vergelijkbaar nieuw fonds). Daarnaast zijn langjarige en voldoende middelen noodzakelijk voor het voortzetten van de isolatieaanpak (labels E, F, G).
- ***Verbeter de aanpak van funderingsherstel***
Het is goed dat het rijk een begin maakt met een structurele aanpak van de funderingsproblematiek. Die blijkt groter te zijn dan alleen in de veenweidegebieden. Gemeenten krijgen een regierol in de aanpak. Dat is logisch,

want funderingsproblemen overstijgen vaak het niveau van individuele woningen en staan los van de eigendomssituatie. Een collectieve aanpak is dikwijls noodzakelijk.

- ***Laat medeoverheden meedenken aan de voorkant bij de keuze van wijzigingen van bouwregels en trek samen een plan***
We willen dat het rijk beleidsvoornemens met impact op bouwtaken aan de voorkant bespreekt met medeoverheden. Het overleg van VRO met koepels op bouwregels moet beter. En structureler. Dit overleg is nodig voordat allerlei adviesbureaus worden ingeschakeld. Wij denken dat het Interdepartementaal overleg bouwregelgeving (IOB) daar een rol in kan spelen.
- ***Wij willen toekomstbestendige bouwregelgeving***
Groot onderhoud en modernisering van de bouwregelgeving is hard nodig. Mede in het licht van de Woontopafspraken. Kans om te vereenvoudigen, te moderniseren en te verbeteren.
In deze afspraken wordt gesproken over modernisering en versnelling, maar ook belangrijk is dat een bouwwerk duurzaam, circulair, klimaatbestendig en van hoge kwaliteit is. Bij herziening van bouwregelgeving pleiten wij voor opname van criteria zoals milieuprestatie, energieprestatie, klimaatbestendigheid, natuurinclusiviteit, circulariteit, losmaakbaarheid, e.d. Groot onderhoud en modernisering raakt ook kwalitatieve zaken als toegankelijkheid, vergrijzing en brandveiligheid. Wij willen de regels tegen het licht houden met oog voor de noodzaak, werkzaamheid en uitvoerbaarheid. Wij zijn terughoudend met 'zomaar' schrappen van regels. Bij de verbeteringslag hoort een integrale afweging over alle departementen en medeoverheden heen. Plan een meerjarige herzieningsoperatie.
- ***Ontwikkelingen in de bouw staan niet stil. Door maatwerk en experimenten wordt vernieuwing uitgetest***
In de Woontopafspraken wordt lokaal maatwerk als het gaat om bouwtechnische eisen verboden. De VNG vindt stroomlijning van maatwerk prima. Maar er moeten wel mogelijkheden zijn om te experimenteren met nieuwe technieken, nieuwe materialen, hogere ambities en nieuwe inzichten. Gemeenten merken dat ook diverse ontwikkelaars en bouwers open staan voor hogere ambities. Dat kan betekenen dat geëxperimenteerd wordt in afwijking van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Waarbij strengere of juist minder strenge regels dan die van het Bbl worden toegepast. Deze experimenten zijn erop gericht om het Bbl actueel te houden.

- ***Streef naar een gelijk speelveld op bouwregelgeving in Europa***

Wij streven naar meer harmonisatie en standaardisatie van bouwregels in Europa. Ter bevordering van een goed functionerende interne EU-markt. Dat betekent dat op vergunningen en meldingen, bouwtechnische eisen en de wijze van toezicht meer gekeken zal moeten worden hoe de situatie in Nederland zich verhoudt tot andere lidstaten. Dat is een lange adem. Ook complex. Maar daar moeten we wel oog voor hebben.

- ***Van een traditionele bouwsector naar innovatief en concurrerend***

We zien innovatie en digitalisering in de gebouwde omgeving als noodzaak om de grote opgaven met een krappe arbeidsmarkt aan te kunnen en de doelstellingen van de woonopgave te bereiken. Hierom zetten wij ons in om de afspraken in zowel de Woontop als het DigiGO bestuursakkoord vorm te geven.

- ***De VNG monitort praktijkervaringen met de Wet kwaliteitsborging bouwen (Wkb)***

De wet beoogt een betere bouwkwaliteit. Voor nu is alleen gevolgklasse 1 zonder verbouw ingevoerd. De VNG monitort de werking van het stelsel. Geconstateerde problemen in de regelgeving kaarten wij aan bij het rijk en wij denken mee over oplossingen. Voor verdere stelselwijzigingen wachten wij de resultaten van de evaluatie af. Echter, wij krijgen vanuit gemeenten, maar indirect ook vanuit andere partijen, veel signalen dat de private kwaliteitsborging niet goed werkt. De kosten zijn toegenomen in plaats van afgenomen; de kwaliteit van het werk van sommige kwaliteitsborgers is discutabel; sommige kwaliteitsborgers zijn niet onafhankelijk ten opzichte van de opdrachtgever of de aannemer; de overdracht van informatie tussen opdrachtgever, kwaliteitsborger en gemeente loopt niet goed.

Hoofddoel 2: Bevorderen van voldoende woningaanbod dat aansluit op de behoefte en past binnen een zorgvuldige ruimtelijke inrichting

Het is duidelijk dat er meer woningen moeten worden gebouwd. De vraag is veel groter dan het aanbod. De prijzen lopen uit de hand door inflatie, hypotheekrenteaftrek en andere fiscale maatregelen, de mogelijkheden om te lenen en door het geringe aanbod. Mede daarom heeft de VNG zich in 2023 aangesloten bij de Woningbouwcoalitie en in 2024 de Woontopafspraken medeondertekend.

- ***Leg de nadruk op betaalbare nieuwbouw***

De VNG heeft zich verbonden aan de Woontopafpraak van twee derde betaalbare nieuwbouw en 30% sociaal. Daar willen we de komende jaren aan vasthouden. Zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting nu wordt geconcretiseerd, wordt onvoldoende ruimte gegeven aan lokale en regionale verschillen in vraag, aanbod en bouw mogelijkheden. Bovendien gaat op de voorgestelde wijze de 30% sociaal nooit worden gehaald. Zorg dat deze regels eenvoudig toepasbaar zijn. We hebben in 2025 samen met IPO, Aedes en Woonbond een alternatief voor het reguleren van een betaalbaar woningbouwprogramma gepresenteerd. Dat willen we inbrengen bij het nieuwe kabinet. Basis voor dit alternatief is uitgaan van de regionale woningbouwbehoefte en een eerlijk aandeel van elke gemeente in de bouwopgave en in de sociale woningbouw.

- ***Stel gemeenten in staat om voldoende bouwlocaties te ontwikkelen***

In de Woontopafspraken is het sturen op 130% plancapaciteit vastgelegd. Naar onze mening is dit een goed uitgangspunt en is het vooral zaak deze plannen te concretiseren. Eens in de drie jaar wordt opnieuw bekeken of de plancapaciteit gezien de woningbehoefte nog toereikend is. Woningbouw is als het gaat om overheden primair een gemeentelijke zaak. Wij vragen het rijk vier dingen bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties:

- Voldoende financieringsruimte voor gemeenten – onrendabele toppen kunnen niet uitsluitend uit gemeentelijke middelen worden gedekt en eisen als 50% cofinanciering daarvan door gemeenten zijn voor veel gemeenten onhaalbaar;
- Zet vol in op het wegnemen van belemmerende factoren zoals netcongestie, stikstof, water en mobiliteit;
- Geef in de Nota Ruimte duidelijk aan welke bouwlocaties van nationaal belang zijn en wat dat betekent voor gemeenten – leg een relatie tussen de ruimtelijke keuzes en de financiering en andere relevante randvoorwaarden voor de daarbij behorende projecten;
- Verder is de keuze en inrichting van bouwlocaties primair een gemeentelijke zaak. Van het rijk verwachten wij een goed instrumentarium. Met name voor het voeren van een passend grondbeleid en uiterste terughoudendheid als het gaat om nationale instructieregels.

- **Geef gemeenten voldoende tijd om de Wet versterking regie volkshuisvesting te implementeren**

Gemeenten maken nu periodiek een woonvisie. Na inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt dit een volkshuisvestingsprogramma. De VNG werkt mee aan de totstandkoming van een handreiking. De datum waarop gemeenten een volkshuisvestingsprogramma moeten hebben is nog niet bekend. Gezien de trage voortgang in de vaststelling van de wet en de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 vinden wij dat gemeenten tot 1 juli 2027 de tijd moeten krijgen om het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen en tot 1 januari 2028 om de verordening vast te stellen.

- **De VNG ondersteunt gemeenten bij efficiënt gebruik van gegevens voor beleidsontwikkeling en monitoring**

- De VNG zet zich in voor een gestandaardiseerde, uniforme aanlevering van gemeenten aan de Landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW), die qua monitoringslast werkbaar is voor gemeenten.
- De VNG werkt mee aan Interbestuurlijke samenwerking voor de informatiepositie (ISIP) op het gebied van wonen. Dit is gericht op het (kosteloos) beschikbaar stellen van bestaande en nieuwe data op voor gemeenten bruikbare schaalniveaus.
- Versterking van de uitvoeringskracht bij gemeenten is op vele onderwerpen nodig. Maar centraal staan bij ons de woningbouwopgave en de vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH). Door capaciteitsversterking, onderwijs, betere informatievoorziening, kennisdeling, handreikingen bevordert de VNG de uitvoeringskracht en efficiency bij gemeenten.
- De VNG is betrokken bij verschillende beleidsmaatregelen uit het Digigo-akkoord. Deze zijn bedoeld om informatie te stroomlijnen. Drie daarvan hebben betrekking op nieuwbouw en verbouw van gebouwen: beleidsmaatregelen 8 (Wkb), 9 (gebiedsontwikkeling) en 13 (vergunningverlening bouw). Een vierde gaat over kenmerken van gebouwen: beleidsmaatregel 20 (gebouwpaspoort). De VNG is trekker voor beleidsmaatregel 13 en daaraan geven we prioriteit.

Hoofddoel 3: Bevorderen van de totstandkoming van evenwichtige wijken en kernen

Nieuwbouw biedt mogelijkheden om mooie, goede en leefbare straten en wijken aan de gemeente toe te voegen (gemeenschappen). En nieuwbouw kan een impuls aan de bestaande kernen en steden geven. Dat gaat niet vanzelf en gaat niet alleen om bouwen. Daarbij zijn allerlei disciplines en allerlei maatschappelijke en commerciële organisaties betrokken. De coördinatie hiervan is bij uitstek een gemeentelijke taak. De VNG waakt ervoor dat het rijk de gemeentelijke regie niet overneemt of hindert. Die kennis en de daarvoor benodigde bevoegdheden heeft het rijk namelijk niet in huis.

- **Streef naar gemengde wijken**

Een variëteit aan woningen naar type, naar financieringscategorie, naar doelgroep en een goede keuze voor spreiding of juist concentratie over de wijk en de gemeente bevordert een gemengde bevolkingssamenstelling en 'een thuis voor iedereen'. Hou ook in het bouwprogramma rekening met private of collectieve initiatieven, zoals plek voor woongroepen, collectief of individueel particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties, collectieve woonvormen voor ouderen en andere groepen, woonwagenlocaties.

- **Maak er iets moois van**

Woningen en andere gebouwen gaan minstens 50 jaar mee en vaak nog veel langer. En er wordt gebouwd op plekken met geschiedenis. Maak gebruik van bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Een wijk krijgt een eigen identiteit. Deels zit dat in de vormgeving en inrichting. Daarom is het zo belangrijk dat gemeenten actief streven naar en toezien op ruimtelijke kwaliteit.

- **Zorg dat nieuwe woningen goed bereikbaar zijn**

Bewoners moeten hun huis goed kunnen bereiken. Dat is een belangrijke randvoorwaarde voor woningbouw. Niet alleen met de auto, maar ook te voet, fietsend of met het OV. Afhankelijk van de locatie kunnen gemeenten behalve door aanleg en inrichting van infrastructuur ook sturen op de gewenste mobiliteit door aangepaste parkeernormen of het bevorderen van deelmobiliteitsoplossingen. De beschikbare rijksmiddelen voor de bereikbaarheid van woningbouw zijn ontoereikend en gefocust op het maximale rendement terwijl gemeenten breder op toekomstbestendigheid en een leefbare wijk willen sturen. Meer over de VNG-inzet voor mobiliteit is te vinden in het VNG-perspectief op mobiliteit in 2050.

- **Zorg dat er voldoende groen, water en recreatiemogelijkheden nabij nieuwe woningen zijn**
Op diverse schaalniveaus is er behoefte aan gebruiks- en kijkgroen. Genoeg groen en water zijn van grote positieve invloed op de gezondheid (health in all policies), klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast staan gemeenten met de komst van de Europese natuurherstelverordening voor een grote opgave om te zorgen dat het stedelijk groenoppervlak en de totale boomkroonoppervlakte in bebouwd gebied niet afneemt.
 - De VNG ondersteunt gemeenten in het beter/ versterkt meenemen van natuur- en groenopgaven in hun ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.
 - De VNG lobbyt richting ministeries van LVVN en VRO voor werkbare uitvoeringskaders voor artikel 8 en 10 van de natuurherstelverordening (NHV).
 - De VNG lobbyt richting het rijk voor meer financiën voor gemeenten voor uitvoering van artikel 8 van de NHV en voor algemeen natuurbeheer.
- **Bied ruimte aan kleinschalige werklocaties in nieuwe woonwijken**
Dat is goed voor de werkgelegenheid, maar ook voor de levendigheid van de wijk.
- **Zorg dat het voorzieningenniveau in de gemeente en in de wijken en kernen zijn afgestemd op de behoeften van de bewoners**
Nieuwe bewoners betekent meer vraag naar voorzieningen. Zeker bij grootschalige nieuwbouw, maar ook wanneer het gaat om een optelsom van kleinschalige bouwprojecten, is een goede planning van voorzieningen nodig. En dan gaat het niet alleen om vierkante meters, maar ook om het organiseren van personeel en dienstverlening en de bekostiging van een accommodatie en de exploitatie. Een deel van de voorzieningen is primair de verantwoordelijkheid van de gemeente en/of wordt door de gemeente betaald. Zoals basis- en voortgezet onderwijs, welzijnsaccommodaties, bibliotheken en huisvesting van overheidsinstanties zoals de gemeente zelf, de brandweer en de politie. Andere voorzieningen zijn commercieel van aard of semi-commercieel. Zoals kinderopvang, gezondheidszorg, sport, kerken, culturele voorzieningen, detailhandel en horeca. Diverse gemeenten hebben normen bepaald om voorzieningen te plannen. Belangrijk is flexibiliteit, zeker in het gebruik van accommodaties. De vraag verandert namelijk in de loop der tijd.

- **Er wordt meer gebouwd dan een nieuwe wijk: er worden ook nieuwe gemeenschappen gebouwd**
Een gemeenschapsgevoel ontstaat niet vanzelf. Ook daar kan de gemeente aan meewerken. Deels al voordat de eerste bewoners arriveren, door een gemengd programma, menging van functies en ruimte voor voorzieningen te realiseren. En daarna door aanbod van activiteiten en het bevorderen van ontmoeting.

Hoofddoel 4: Bevorderen van gebiedsontwikkelingen door goede mogelijkheden voor gemeentelijke grondverwerving, afspraken met private grondeigenaren en financiering van publieke investeringen

Gemeenten hebben naast voldoende en structurele middelen ook goed grondbeleidsinstrumentarium nodig om ruimtelijke plannen te realiseren. We werken aan verbetering en invoering van die instrumenten.

- **We willen dat het rijk voldoende en structurele middelen beschikbaar stelt voor gebiedsontwikkeling**
Daarmee kunnen gemeenten publieke onrendabele toppen afdekken. En het draagt bij aan stabiliteit, die nodig is om investeerders vertrouwen te geven. We streven naar het beperken van administratieve lasten bij subsidieregelingen. Maak van de subsidieverlening geen loterij of schoonheidswedstrijd, maar zorg voor voorspelbaarheid en meerjarige helderheid. De realisatiestimulans geldt voor woningbouw in het hele land en is met name bedoeld om een betaalbaar programma mogelijk te maken. Daarnaast zijn extra middelen nodig voor specifieke locaties. Gemeenten hebben goede herinneringen aan het Besluit locatiegebonden subsidies: rijkssubsidie voor specifieke locaties, door gemeenten grotendeels vrij besteedbaar binnen en tussen die locaties, meerjarig, met jaarlijkse verantwoording van de besteding.
- **We willen dat het rijk het makkelijker maakt voor gemeenten om gronden te verwerven**
Daarom zetten we ons in op verbetering van regelgeving voor voorkeursrecht en onteigening. Wij steunen de rijksgrondfaciliteit, waardoor risico's die gemeenten lopen bij actief grondbeleid kunnen worden gedeeld. Wij zijn voorstander van een landelijke grondbank waar ook gemeenten gebruik van kunnen maken.

- ***We willen dat het rijk regelgeving aanpast om waardeestijging van grond door speculatie af te remmen***

We zetten daarom in op het aanpassen van de inbrengwaarde voor het kostenverhaal naar de gebruikswaarde. En op het invoeren van een planbatenheffing, waarmee de waardeestijging door functiewijziging wordt ingezet om publieke kosten te dekken.

- ***Wij willen vereenvoudiging van contracteren, kostenverhaal en verantwoording***
De plankostenscan is niet geschikt als basis voor een anterieure overeenkomst. Een versie van de scan met een handreiking voor de privaatrechtelijke weg is wenselijk. De regels uit de notitie grondbeleid van de commissie Besluit Begroting en verantwoording (BBV) zijn veel te gedetailleerd.

- ***We willen dat gemeenten kunnen beschikken over de benodigde kennis en capaciteit***
We zorgen voor een netwerk van deskundigen (contactgroep grondzaken), voor beschikbaarheid van kennis en voor doorontwikkeling van digitalisering en data.

Hoofddoel 5: Optimaal gebruik van woonruimten waarbij rekening gehouden wordt met eerlijke verdeling van schaarste, oog voor de leefbaarheid en goed verhuurderschap

De afgelopen drie jaar heeft het rijk een aantal maatregelen getroffen om excessen op met name de huurmarkt te bestrijden: huurprijzen moeten beter aansluiten op de woningkwaliteit en slechte verhuurpraktijken worden aangepakt. De komende tijd wordt het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en herbestemming van gebouwen tot woonruimte bevorderd.

Woonruimteverdeling:

- ***Alle gemeenten hebben eind 2027 een huisvestings- of urgentieverordening***
Als de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt, moeten alle gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen. Hierin wordt onder meer voorrang voor wettelijk urgenten geregeld. Gemeenten kunnen aanvullende voorrangsregels opnemen. De VNG heeft hiervoor een modelverordening en handreiking.
- ***Balans tussen wettelijke urgenten en andere woningzoekenden***
Aandachtspunten voor de komende jaren zijn het aantal wettelijk urgenten, de termijn waarbinnen zij aan een woning kunnen worden geholpen en de kansen op woningtoewijzing voor andere

woningzoekenden. De VNG houdt de uitvoerbaarheid voor gemeenten scherp in de gaten.

- ***Voldoende tijd voor invoering en implementatie***
De VNG wil dat gemeenten 2 jaar de tijd krijgen voor vaststellen van de verordening en het voorbereiden van de uitvoering. Een punt van zorg is de uiterste datum waarop de gemeente een verordening moet vaststellen. Gezien de trage voortgang in de vaststelling van de wet en de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 vinden wij dat gemeenten tot 1 juli 2028 de tijd moeten krijgen om de verordening vast te stellen.
- ***Houdbare regelgeving die recht doet aan de positie van woonwageneigenaren***
Over de regulering van de toewijzing van woonwageneigenplaatsen is discussie. Mogelijk wordt de Huisvestingswet hierop aangepast. Dat kan consequenties hebben voor de modelhuisvestingsverordening.
- ***Gemeenten moeten zelf kunnen bepalen of zij woonruimten met voorrang aanbieden aan statushouders***
Statushouders zijn inwoners van Nederland die hier rechtmatig verblijven. Gemeenten moeten de mogelijkheid houden om woningen toe te wijzen omdat zij nu nog in de opvang verblijven. Het verbieden van deze mogelijkheid is zeer nadelig voor de leefbaarheid in de wijken, de integratie van statushouders en een eerlijke verdeling over gemeenten.
- ***Behoud mogelijkheden om concentratie van kansarmen in één wijk af te remmen***
Door af te wijken van het passend toewijzen door corporaties en door inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet) is het mogelijk om de bevolkingssamenstelling van aandachtswijken enigszins bij te sturen. Deze mogelijkheden moeten blijven bestaan en ook door corporaties goed worden benut.
- ***Er is behoefte aan meer mogelijkheden om bestaande en nieuwe woningen in kleine kernen met voorrang te kunnen toewijzen aan huishoudens met binding aan de kern***
De mogelijkheden voor lokale bindingseisen in de Huisvestingswet zijn in geval van kleine kernen beperkt. Een gemeente kan bindingseisen per kern stellen, maar niet meer dan 50%. Voor de leefbaarheid van kleine kernen en de mogelijkheden voor starters uit kleine kernen is het belangrijk dat zoveel mogelijk vrijkomende en

nieuwe woningen aan dorpsbewoners kunnen worden toegewezen. Zowel in de koop (bestaande bouw en nieuwbouw) als in de sociale huur.

Goed verhuurderschap:

- ***Maak een landelijk huurregister of verhuurderregister***

Vanwege uitvoering van wettelijke taken groeit de noodzaak voor gemeenten om een accurater beeld te hebben wie er als verhuurder actief zijn, welke panden verhuurd worden en welke kenmerken de huurwoningen hebben. Dit stelt gemeenten in staat om beter te handhaven, gericht huurders te kunnen ondersteunen en de voorraad te monitoren. Met name in de particuliere huursector is dit gewenst.

Beter benutten:

- ***We bevorderen het terugdringen van langdurige leegstand***

We helpen gemeenten om leegstand van gebouwen aan te pakken. Dat doen we door samen met rijk te werken aan verbeteringen van de Leegstandwet en door te pleiten voor het uitbreiden van de leegstandbelasting naar alle gebouwen. We werken aan handreikingen over leegstandaanpak en leegstandbeheer en aan modelverordeningen over leegstand en leegstandbelasting. En we werken aan betrouwbare en volledige data voor het opsporen en registreren van leegstand.

- ***We stimuleren een beter gebruik van de bestaande voorraad gebouwen***

De VNG ondersteunt mogelijkheden voor gemeenten om splitsing van grote woningen mogelijk te maken (bijvoorbeeld door aanpassingen in de modelhuisvestingsverordening). Ook voor het optoppen van bestaande panden zien wij veel mogelijkheden. Wij zijn geen voorstander van het altijd en overal vergunningvrij maken van veranderingen in het gebruik en de inrichting van bestaande gebouwen. Die beoordeling is aan gemeenten. Er zijn situaties waarin er goede redenen zijn om niet mee te werken aan zulke initiatieven. Zoals bescherming van monumentale waarden, het voorkomen van aantasting van de leefbaarheid in een straat, vanwege een slechte bereikbaarheid, of negatieve gevolgen voor de brandveiligheid.

Hoofddoel 6: De woonlasten betaalbaar maken voor lage en middeninkomens

In principe ligt het voeren van een inkomensbeleid bij het rijk. Echter, de laagste inkomens zijn voor ondersteuning aangewezen op gemeenten en de

gemeente heeft een preventieve rol om schulden te beperken. En de gemeente heeft een grote rol in de sociale huursector, zowel inhoudelijk als financieel. Daarom besteden gemeenten extra aandacht aan huishoudens met lagere inkomens.

- ***Zorg voor een stabiel huurbeleid***

De VNG is geen voorstander van het aanpassen van de Wet betaalbare huur. Breng de komende jaren geen veranderingen aan in de regels voor het bepalen van huurprijzen: geen wijzigingen in de Wet betaalbare huur, vasthouden aan de huurprijzafspraken uit de NPA, sleutel niet aan het woningwaarderingssysteem. Huurders en verhuurders hebben de zekerheid om te huren en te verhuren en het draagt in positieve zin bij aan het investeringsklimaat voor huurwoningen. Gemeenten weten waar ze aan toe zijn bij het maken van nieuwbouwplannen en hun handhavingsbeleid binnen de bestaande voorraad.

- ***Financiële ondersteuning van het rijk voor kwetsbare wijken en de realisatie van woonruimten***

Gemeenten hebben financiële ondersteuning nodig om kwetsbare wijken te verbeteren samen met bewoners en partners. Hetzelfde geldt ook voor het realiseren van nieuwe woningen, zeker als het gaat om woonruimten voor aandachtsgroepen. Deze regelingen moeten eenvoudig worden vormgegeven en zonder onnodige administratieve ballast.

- ***Houd de huurtoeslag in stand***

De huurtoeslag is een goed werkende regeling. Wij zien geen reden om deze ingrijpend te veranderen.

- ***Help huishoudens in geval van energiearmoede***

Gemeenten werken aan de lokale aanpak tegen energiearmoede. Tijdens de energiecrisis zijn hier middelen voor beschikbaar gesteld. Continueer deze middelen vanaf 2026. Maak deze vrij besteedbaar voor gemeenten. Dat maakt lokaal maatwerk mogelijk.

- ***Middelen en aanpassing regelgeving om betaalbare koopwoningen te behouden***

Verbeter de mogelijkheden om sociale koopwoningen ook na de eerste koper voor de doelgroep te behouden. We willen onderzoeken op welke manieren gemeenten ervoor kunnen zorgen dat er betaalbare koopwoningen gebouwd kunnen worden waar ook volgende kopers tevreden mee kunnen zijn. Hier hoort voorlichting bij.

Hoofddoel 7: Bevorderen dat corporaties een goede bijdrage leveren aan het gemeentelijk woonbeleid

Alle gemeenten gaan hun woonbeleid actualiseren, door hun woonvisies om te zetten in een volkshuisvestingsprogramma's. Deze vormen de basis voor prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.

- ***De investeringscapaciteit van alle woningcorporaties moet aanzienlijk worden verruimd***
Zorg dat de investeringscapaciteit van alle woningcorporaties voldoende is voor nieuwbouw en woningverbetering met behoud van betaalbaarheid. Zet daarom concrete stappen, bijvoorbeeld door de Vennootschapsbelasting (Vpb) af te schaffen voor de sociale sector. Er zijn nu al corporaties die aan de grenzen van hun financiële mogelijkheden zitten en er zijn nu al projecten waar de eis van 30% sociaal het hele project onmogelijk maakt. De VNG stimuleert en ondersteunt daarom solidariteit en specifiek de inzet het instrument projectsteun binnen de corporatiesector zodat corporaties in regio's die binnen een aantal jaren al aantoonbaar te weinig investeringscapaciteit hebben eveneens voldoende kunnen bijdragen aan nieuwbouw en verbouw/verduurzamen.
- ***Verruiming van de DAEB en de achtervang ten behoeve van middenhuur***
In aansluiting op het verruimen van de regels voor staatssteun: maak mogelijk dat corporaties ook geborgd kunnen investeren in het middensegment. Dat betekent zodra de EC haar nieuwe kaders heeft gepubliceerd er zo snel mogelijk voorstellen liggen om de landelijke regels aan te passen waarna gemeenten met corporaties afspraken kunnen maken over middenhuur. Wij moedigen aan dat er ook gekeken wordt naar mogelijkheden voor professionele investeerders om binnen dit nieuwe regime te investeren in middenhuur. Gemeenten willen gaan nadenken wat de verruiming van de staatssteunregels betekent voor betaalbare koop.
- ***De positie van gemeenten en woningcorporaties moet gelijkwaardig zijn***
Zorg dat woningcorporaties een sterke binding hebben met het lokaal bestuur. De Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat het werkgebied van de meeste corporaties veel groter wordt. Met het risico dat corporaties in meer gemeenten actief worden, tegelijkertijd dat meer gemeenten nog maar met één corporatie te maken hebben, en dat door fusies

corporaties veel groter worden. Dat kan gevolgen hebben voor de onderhandelingspositie van een gemeente ten opzichte van een corporatie. Als een gemeente (te) veel vraagt aan een corporatie, wordt gedreigd om het investeringsgeld elders in te zetten. De lokale verankering van corporaties komt verder onder druk te staan. De VNG is daarom op zoek naar een passende schaal voor corporaties.

Hoofddoel 8 Voldoende betaalbare en passende woningen voor aandachtsgroepen

Sommige bewoners hebben specifieke woningen of wooncomplexen nodig. Sommige huishoudens hebben behoefte aan extra zorg- en dienstverlening of begeleiding. En sommige huishoudens vallen buiten de reguliere woningmarkt, maar willen wel worden gehuisvest.

- ***Verdeel kwetsbare inwoners beter over gemeenten***
Stel het principe van fair share voorop.
- ***Stimuleer meer en betere huisvesting voor mensen die zorg nodig hebben***
Voldoende huisvesting is nodig voor ouderen in het algemeen en voor ouderen met een zorgbehoefte in het bijzonder. Daarbij bouwen wij voort op eerdere afspraken, te weten Een thuis voor iedereen (ETVI, mei 2022), het Programma wonen en zorg voor ouderen (juli 2022) en de Woontopafspraken 14 (mantelzorg) en 16 (288.000 woningen geschikt voor ouderen) uit 2024.
Meer huisvesting voor verschillende vormen van beschermd wonen is nodig door ontwikkeling van Uitvoerbaar woonconcepten.
De huisvesting van dak- en thuislozen nemen we mee in de reguliere woningbouwopgave, onder meer via beter benutten van de bestaande voorraad, tijdelijke woonvormen en programmatische sturing door gemeenten.
- ***De huisvesting van asielzoekers, Oekraïners en statushouders kan beter worden georganiseerd***
De VNG heeft in 2025 haar inzet aangescherpt. Als het gaat om huisvesting van asielzoekers staan wij achter de Spreidingswet. Waar het gaat om statushouders zijn wij van mening dat de taakstellingen voor gemeenten wel gerealiseerd moeten kunnen worden. Onder meer door voorrang voor statushouders in de Huisvestingswet te laten staan. Andere woonvormen dan reguliere woningen (bijvoorbeeld opstartwoningen en gemengde woonvormen) kunnen ook een oplossing bieden – maar niet voor alle soorten huishoudens.

Huisvesting moet een veilige basis bieden voor integratie. Te veel verhuizen is niet gewenst.

- ***Bevorder de kwantiteit en kwaliteit van huisvesting van woonwagenbewoners***

Gemeenten en corporaties hebben een cruciale rol in de huisvesting van woonwagenbewoners. Gemeenten als het gaat om locaties te vinden en planologisch mogelijk te maken; bij de verkoop van nieuwe standplaatsen aan individuele woonwagenbewoners; en bij de inschrijving, urgentiebepaling en toewijzing van standplaatsen. Corporaties als het gaat om de aanleg en het beheer van sociale huurstandplaatsen en het verhuren van huurwoonwagens.

- ***Stroomlijn de mogelijkheden voor vakantieverblijf***

Gemeenten hebben een centrale rol in de regulering van vakantieverblijf en de aanpak van recreatiewoningen en -parken. De VNG denkt mee in de aanpak van vakantieverblijf in gebieden waar dit tot een te hoge recreatiedruk en afname van reguliere woonruimte leidt. De VNG keert zich tegen het legaliseren van permanente bewoning van recreatiewoningen op plekken waar dat niet gewenst is.

- ***Verbeter de monitoring van de huisvesting van aandachtsgroepen***

De VNG blijft hier aandacht aan besteden, onder meer vanwege de urgenties uit de Huisvestingswet en de woningbehoefte.



**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

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

info@vng.nl

maart 2026