

Woordvoerders wonen

Datum

3 december 2025

Kenmerk

25.435

Betreft: wooncrisis vraagt om scherpere keuzes

Geachte woordvoerders wonen,

Bij deze reageert de Woonbond op het tussenverslag¹ van de gezamenlijke agenda van D66 en CDA op het thema wonen. Er zijn positieve aanknopingspunten, tegelijkertijd missen nog een aantal scherpe keuzes om de positie van huurders en woningzoekenden te verbeteren. Een ambitieuze agenda om de wooncrisis aan te pakken vereist een samenhangende visie ten aanzien van de rechten van huurders en de rol van de overheid ten opzichte van de markt. Zonder dit dreigt een ineffectieve agenda bestaande uit losse, niet samenhangende maatregelen.

Positieve aanknopingspunten

De Woonbond ziet de volgende positieve aanknopingspunten:

- Inzet op eigendomsneutraal wonen: in het tussenverslag is de ambitie leesbaar om de hypotheekrenteaftrek stapsgewijs af te bouwen en de inkomsten te gebruiken om de inkomstenbelasting te verlagen. Een noodzakelijke stap om de woningmarkt toegankelijker te maken en de belasting op arbeid te verlagen. In het verdere formatieproces beveelt de Woonbond aan om met financiële experts te onderzoeken of de hypotheekrenteaftrek verlagen of het eigenwoningforfait verhogen hiervoor de beste ingreep is².
- Beter benutten bestaande voorraad: de Woonbond is er voorstander van om naast nieuwbouw de bestaande voorraad beter te benutten, dit kan door samenwonen makkelijker te maken. In het tussenverslag wordt ook uitgesproken de mogelijkheden voor optoppen en splitsen te verruimen. Hierbij dienen gemeenten wel de leefbaarheid en voorzieningen in de wijk te kunnen waarborgen. Wat wel opvalt is dat de '100.000 extra woningen' per jaar nu ook deels door splitsen mogen

¹ <https://www.kabinetsformatie2025.nl/documenten/2025/12/02/tussenverslag>

² <https://esb.nu/volgend-kabinet-moet-de-belasting-op-vermogensinkomsten-vermogen-en-erfenissen-pragmatisch-hervormen/>

worden toegevoegd. Dat betekent dat de ambitie voor nieuwbouw en transformatie een stuk lager is dan bij vorige kabinetten. Daar werd ook ingezet op splitsen, maar die woningen telden niet mee in de nieuwbouwambitie.

- Omvangrijk investeringsprogramma: in de tussenagenda wordt een grootschalige investeringsagenda aangekondigd in nieuwbouw en infrastructuur om nieuwbouw mogelijk te maken. Dit is dringend gewenst en noodzakelijk. In dit kader is de Woonbond ook positief ten aanzien van het opzetten van “objectsubsidies” om de bouw van kamers te versnellen.

Scherpere keuzes noodzakelijk

De Woonbond vraagt aandacht voor keuzes die op dit moment niet worden gemaakt en essentieel zijn voor een samenhangende visie ten aanzien van de wooncrisis:

- Gebrek aan duidelijke keuzes ten aanzien van huurbescherming: in het tussenverslag mist een duidelijke agenda ten aanzien van de bescherming van de rechten van huurders. Er staat niets over huurcontracten, waarbij verdere flexibilisering ronduit ongewenst zou zijn. Eveneens ontbreekt een duidelijk standpunt over het intact houden van of versteken van huurprijsregulering.
- Onvoldoende ambitie om de wachtlijsten in de sociale huur aan te pakken: 30% sociale huur op nationaal niveau is onvoldoende om de wachtlijsten terug te dringen. Daarom heeft de Woonbond al eerder aangegeven dat de huidige vormgeving van de Wet Regie op de Volkshuisvesting niet toereikend is. Eveneens omdat deze onvoldoende waarborgen biedt dat gemeenten voldoende bijdragen aan deze ambitie op nationaal niveau, omdat veel gemeenten hiertoe geen plicht hebben. Derhalve is het van belang in ieder geval elke gemeente hier een bijdrage aan te laten leveren. De tussenagenda maakt ook geen keuzes ten aanzien van de financiële ruimte van de corporaties, terwijl diverse partijen aanvullende financiële ruimte voor corporaties hadden voorzien. Zonder aanvullende financiële ruimte dreigt een situatie waarin corporaties al deze kabinetsperiode hun investeringen in nieuwbouw en verduurzaming zullen terugschroeven. Te denken valt aan het afschaffen of verlagen van de vennootschapsbelasting voor corporaties. Afschaffen levert bijna veertig keer zo veel investeringsruimte op als het de schatkist kost. Bovendien zijn er significante inverteernde effecten.
- Geen visie op betaalbaarheid van het bestaan: in de tussenagenda is het volstrekt onduidelijk hoe de betaalbaarheid van het bestaan voor huurders zal worden verbeterd. Er staat niets ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging of concreets over de huurtoeslag. Ook staat er niets ten aanzien van het verhogen van de AOW, bijstand of minimumloon. Een duidelijke visie dient hierin samen te hangen met de genoemde wens om het toeslagenstelsel te hervormen. Armoede staat alleen vermeld in het kader van energiearmoede, verder is er geen aandacht voor.
- Geen aandacht voor dak- en thuisloosheid. Dakloosheid wordt alleen vermeld ten aanzien van de innovatie van de bouw. Dit is echt veel te weinig om de meest trieste uitwassen van de wooncrisis aan te pakken. In een volgend kabinet dient een integrale aanpak om dak- en thuisloosheid tot het verleden uit te roeien een

fundamentele pijler van het beleid te staan, inclusief een aanpak van Wonen Eerst onder leiding van de minister van Volkshuisvesting in plaats van een zorgvraag onder leiding van de minister van Volksgezondheid.

Beschikbaar voor overleg

Het is juist in de vervolgfase van belang scherpe keuzes te maken en daarbij moet het belang van huurders en woningzoekenden leidend zijn. Graag gaan we daarover met de onderhandelende partijen in gesprek. Een gedragen woonparagraaf in een toekomstig regeerakkoord komt er alleen als politiek ook luistert naar de belangen van huurders en woningzoekenden.

Met vriendelijke groet,

Zeno Winkels

Directeur Woonbond