

Tweede Kamer
Woordvoerders Wonen

Datum
21 januari 2026

Kenmerk
26.026

Betreft: besluit regie op de volkshuisvesting biedt onvoldoende regie om de wooncrisis daadkrachtig aan te pakken

Geachte woordvoerders Wonen,

Op 19 december 2025 heeft minister Keijzer het ontwerpbesluit Versterking Regie Volkshuisvesting gepubliceerd¹. In juli 2025 was het advies van de Woonbond² aan de Tweede Kamer om tegen de Wet Regie Volkshuisvesting te stemmen. Het was onze vrees dat een minister te veel ruimte zou hebben in een ministerieel besluit om de instructies aan gemeenten naar eigen inzicht vorm te geven, waarbij er te weinig zekerheid zou zijn voor de bouw van voldoende sociale- en betaalbare woningen. In het ontwerpbesluit wat nu voorligt wordt deze vrees bevestigd. We roepen de Tweede Kamer op om alsnog bij de behandeling van Wet Regie op de Volkshuisvesting één glasheldere instructie op te nemen zodat erop gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau duidelijkheid is.

Het besluit schiet nu op twee punten ernstig tekort:

- Er mist één duidelijke instructie voor alle gemeenten
- Veel bouw van sociale huurwoningen is vervangende nieuwbouw, waardoor de voorraad niet voldoende groeit

Doordat de verschillende instructies aan gemeenten niet aansluiten op de gewenste minimaal betaalbare nieuwbouw per regio en provincie, kan het niet anders of er ontstaat bestuurlijke chaos rond de woningbouw. De Woonbond stelt daarom voor één duidelijke instructieregel voor gemeenten te hanteren die automatisch aansluit bij de doelen op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Op deze manier hebben ook gemeenten met meer dan gemiddeld sociale huur de mogelijkheid voldoende sociale huur bij te blijven bouwen. Veel bouw van sociale huurwoningen is vervangende nieuwbouw. In deze gemeenten moet dan ook meer dan 30% sociaal kunnen worden geprogrammeerd om de voorraad sociale huurwoningen niet achteruit te laten hollen. Kortom, in zijn huidige vorm zorgt het Besluit

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-volkshuisvesting-en-ruimtelijke-ordening/documenten/kamerstukken/2025/12/19/kamerbrief-voorhang-besluit-versterking-regie-volkshuisvesting>

² <https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2025/07/Brief-Tweede-Kamer-Stem-tegen-de-gewijzigde-Wet-Regie-op-de-Volkshuisvesting.pdf>

voor een gebrek aan regie op de woningbouw én voor minder betaalbare huurwoningen. Beide problemen zijn op te lossen door één duidelijke instructieregel te hanteren.

Instructieregels gemeenten

Gemeenten krijgen – in het voorgenomen besluit- óf een instructie om sociale huur te bouwen óf een instructie om woningen in het middensegment te bouwen. Op regionaal niveau moet dit optellen naar 30% sociale huur en 2/3^e betaalbare nieuwbouw. Naar het oordeel van de Woonbond ligt er op deze manier geen wetgeving die zorgt voor snelheid, duidelijkheid en een daadkrachtige aanpak van het tekort aan sociale huurwoningen. Integendeel. Het gebrek aan heldere instructies aan gemeentes leidt tot een onmogelijke opdracht om uiteindelijk minimaal 30% sociaal en tweederde betaalbaar in de regio te realiseren. De bouw van sociale huurwoningen zal door twee onduidelijke instructieregels waar het ‘regionaal overleg’ dan maar uit moet komen vooral leiden tot veel gepraat. Daar hebben woningzoekenden niks aan.

Meer zekerheid voor de bouw van sociale huurwoningen nodig

In gemeenten met meer sociale huur dan gemiddeld zal de wachttijd alleen maar verder oplopen. Dat raakt niet alleen de grootste steden. Ook gemeenten als Vlaardingen, Zaanstad, Nijmegen, Enschede, Helmond en vele anderen worden straks verplicht vooral voor de hogere inkomens te bouwen. In al deze gemeenten is straks minder plek voor heel gewone Nederlanders, die achter de kassa werken, net zijn gestart in het onderwijs, uw pakket bezorgen, of bijvoorbeeld heel hard werken in de zorg.

Tot onze verbazing meldt de minister dat er hiermee juist plaats gemaakt moet worden voor de agent, de leraar, de brandweerman en de verpleegkundige. Terwijl al deze beroepen op basis van hun inkomen toegang hebben tot de sociale huur en tot de doelgroep behoren! Deze mensen kunnen een woning buiten de sociale sector niet betalen. Het inkomen dat toegang geeft tot sociale huur is voor een alleenstaande circa 50 duizend euro op jaarbasis en voor een meerpersoonshuishouden 55 duizend euro op jaarbasis. Deze beroepen hebben het volgende inkomen (gemiddeld):

- Agent³: € 29.640-€ 42.5768 jaarlijks
- Leraar basisonderwijs⁴: € 41.556 - € 67.044 jaarlijks
- Brandweerman⁵: € 26.736 - € 46.644 jaarlijks
- Verpleegkundige⁶: € 32.340 - € 46.680 jaarlijks

Kortom, de wet stuurt onvoldoende op groei van de sociale huursector en levert vertraging op in het plannen van nieuwbouw.

De Woonbond heeft eerder met IPO, Aedes en VNG een breed gedragen alternatief voorstel gedaan. Het kan toch niet zo zijn dat de Tweede Kamer liever doorgaat op een route die niet op draagvlak kan rekenen onder woningzoekenden, corporaties, huurders, gemeenten en provincies?

³ <https://www.nationaleberoepengids.nl/salaris/politieagent>

⁴ <https://www.nationaleberoepengids.nl/leraar-basisonderwijs>

⁵ <https://www.nationaleberoepengids.nl/salaris/brandweerman>

⁶ <https://www.nationaleberoepengids.nl/salaris/verpleegkundige>

Laat elke gemeente minimaal 30% sociaal en tweederde betaalbaar bouwen. Dit laat ook veel ruimte over voor, naar gelang de lokale behoefte, betaalbaar bouwen in het middensegment (koop/huur).

Geen beperkingen voor de bouw van betaalbare woningen opwerpen

Uit de Nota van Toelichting blijkt bij artikel 2.5.6 dat de minister geen maximum betaalbaarheidspercentage wil opleggen aan gemeenten. Tegelijkertijd dreigt de minister wel haar instrumentarium in te zetten om gemeenten die méér doen dan voorgeschreven te straffen, zelfs financieel. Dit is wat de Woonbond betreft echt uit den boze en de Tweede Kamer zou hier een uitspraak over moeten doen dat hier nimmer toepassing van kan zijn. Er is een enorme wooncrisis en die bestaat op de eerste plaats uit een tekort aan betaalbare woningen. Gemeenten die veel betaalbaar bouwen verdienen een compliment verdienen, geen straf. Bovendien brengt deze formulering projectontwikkelaars in een machtspositie om in gemeenten met grotere volkshuisvestelijke ambities dan voor hen opportuun te gaan vertragen.

Vervolg

De Tweede Kamer dient de novelle horend bij de Wet Regie Volkshuisvesting nog te behandelen. Dit betekent dat de Tweede Kamer de Wet Regie Volkshuisvesting ook kan wijzigen. De Woonbond roept de Tweede Kamer op het Besluit Regie Volkshuisvesting te betrekken bij de behandeling van de novelle en hier een duidelijke keuze te maken voor een stelsel dat wel werkt, waarbij er voor elke gemeente één duidelijke instructieregel is om sociale huurwoningen te bouwen en woningen in het middensegment. Zie hiervoor ons eerder gezamenlijke voorstel⁷ met Aedes, VNG en IPO. In dit voorstel bouwt elke gemeente minimaal 30% sociaal en elke gemeente minimaal 2/3^e betaalbaar. Dit is voor de Woonbond al een compromis, daar wij van mening zijn dat gemeenten met minder dan gemiddeld sociale huur eigenlijk nog aanzienlijk méér sociaal zouden moeten bouwen om hen in te laten lopen.

De Woonbond is van harte bereid om in overleg te treden met de Tweede Kamerleden, om samen met Woonbond, VNG, IPO en Aedes tot een breed gedragen stelsel te komen.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels

Directeur Woonbond

⁷ <https://aedes.nl/media/document/position-paper-betaalbare-woningbouw-de-wet-versterking-regie-volkshuisvesting>