

INSPRAAKREACTIE Regeling versterking regie volkshuisvesting 2e consultatie

Ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening

Datum: 30 maart 2026

IVBN heeft kennisgenomen van de voorgenomen wijziging van de Regeling versterking regie volkshuisvesting (2e consultatie). Wij waarderen de verdere uitwerking van de wet en onderschrijven het belang van regie en het vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen.

Institutionele beleggers investeren namens Nederlandse pensioendeelnemers en verzekerden al decennialang in huurwoningen in Nederland. Hiervan bevindt zich het overgrote deel in het betaalbare segment. Het is van belang dat de uitwerking van de regeling aansluit bij de feitelijke samenstelling van de woningvoorraad en bijdraagt aan een stabiel investeringsklimaat.

Tegen deze achtergrond reflecteert IVBN op de vier onderdelen in voorliggende consultatie, te weten:

1. de wijze van vaststellen van het landelijke gemiddelde aandeel sociale huurwoningen;
2. het aandeel sociale huurwoningen in de gemeentelijke voorraad in relatie tot instructieregels over de betaalbaarheidsprogrammering;
3. uitwerking nadere voorwaarden urgentie categorie *gezinnen met minderjarige kinderen zonder vaste verblijfplaats*;
4. uitbreiding van de definitie van *maatschappelijke binding*.

IVBN ziet daarbij met name een aandachtspunt in de wijze waarop het betaalbare huursegment in de regeling wordt afgebakend, omdat dit direct doorwerkt in de uitkomsten van de betaalbaarheidsprogrammering en de sturing richting gemeenten.

Afbakening en omvang van het betaalbare sociale huursegment

IVBN ziet met name een aandachtspunt in de afbakening van het betaalbare huursegment, aangezien dit directe gevolgen heeft voor de uitkomsten van de betaalbaarheidsprogrammering en de daarop gebaseerde instructieregels richting gemeenten.

IVBN is positief dat in de regeling wordt verduidelijkt wanneer sociale huurwoningen van private partijen als zodanig worden aangemerkt. Tegelijkertijd constateren wij dat uitsluitend sociale huurwoningen van woningcorporaties worden meegenomen bij het bepalen van het aandeel sociale huur. Hierdoor blijven gereguleerde huurwoningen van private verhuurders onder de liberalisatiegrens (grens sociaal/middenhuur) buiten beschouwing, terwijl deze wel degelijk bijdragen aan de voorraad betaalbare huurwoningen. Vanuit het perspectief van woningzoekenden is het onderscheid tussen verschillende aanbieders daarbij minder relevant.

Institutionele beleggers hebben in veel gevallen langjarige afspraken met gemeenten om deze woningen in het betaalbare segment te houden, vaak zelfs voor een langere periode dan in de regeling wordt gehanteerd. Ook daarom is er geen enkele reden om deze woningen niet mee te nemen in de voorraad betaalbare (sociale) huurwoningen.

Uit de beantwoording van Kamervragen door het ministerie blijkt dat circa 43% van de woningvoorraad van private verhuurders een huurprijs kent onder de DAEB-grens en daarmee wél onderdeel uitmaakt van het betaalbare huursegment. Het niet meenemen van al deze woningen (in de papieren werkelijkheid) doet dan ook geen recht aan de feitelijke situatie.

In de conceptregeling wordt het landelijke gemiddelde aandeel sociale huur gebaseerd op uitsluitend de zelfstandige sociale huurwoningen van woningcorporaties ten opzichte van de totale woningvoorraad. De keuze om het landelijke aandeel sociale huur vast te stellen op 25,6% op basis van uitsluitend corporatiebezit resulteert daarmee in een structurele onderschatting van het feitelijk beschikbare betaalbare huursegment.

Naast het niet meetellen van sociale huurwoningen van private verhuurders, worden ook alleen maar zelfstandige woningen van corporaties geteld. IVBN wijst erop dat wanneer, naast de zelfstandige sociale huurwoningen van woningcorporaties en gereguleerde huurwoningen van private verhuurders, ook onzelfstandige woningen worden betrokken, het aandeel betaalbare huurwoningen substantieel hoger ligt (zie tabel p.4). De keuze die de wetgever in deze afbakening maakt heeft dus ook directe gevolgen voor de uitkomsten van de betaalbaarheidsprogrammering en de daarop gebaseerde instructieregels richting gemeenten.

Zo worden onzelfstandige woningen waarin meer dan drie personen samenwonen zonder een gemeenschappelijk huishouden te vormen (woningdelen) buiten beschouwing gelaten, terwijl deze woonvorm juist wordt gestimuleerd. Wanneer zelfstandige corporatiewoningen voor dit concept worden ingezet, leidt dit tot een daling van het aandeel "sociale huur", omdat hiervoor alleen de zelfstandige sociale huurwoningen worden geteld. Dit vergroot het aantal gemeenten dat onder de gehanteerde norm valt en daardoor 30% sociaal moet realiseren.

De huidige afbakening leidt er daardoor toe dat een relevant deel van het feitelijke aanbod aan betaalbare huurwoningen buiten beschouwing blijft, met directe gevolgen voor de betaalbaarheidsprogrammering.

Gelet op het bovenstaande verzoekt IVBN het ministerie om

- bij de bepaling van het landelijke aandeel sociale huur (zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen) inzichtelijk te maken welke effecten verschillende afbakeningen hebben;
- te bezien in hoeverre gereguleerde huurwoningen van private verhuurders onder de liberalisatiegrens kunnen worden betrokken bij de beleidsmatige weging van het betaalbare segment;
- te verduidelijken in hoeverre in het ABF-onderzoek sociale huurwoningen van private verhuurders worden meegenomen bij het bepalen van de woningbehoefte.

Gewenste aanpassing

Dit vraagt om een aanpassing van de (huidige) vuistregel (zie kader p.3), zodat deze beter aansluit bij de feitelijke situatie van het aantal sociale huurwoningen in Nederland. Wanneer wordt uitgegaan van de volledige sociale huurvoorraad van zowel woningcorporaties als private verhuurders (circa 32,6%), ontstaat een realistischer beeld van de huidige situatie en daarmee van de feitelijke opgave.

Bij het bepalen van de sociale huurvoorraad op gemeentelijk niveau dienen, ongeacht de gehanteerde vuistregel, ook de sociale huurwoningen van private verhuurders en onzelfstandige woningen te worden meegeteld. Alleen dan kan worden vastgesteld of een gemeente onder of boven het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur uitkomt.

Aanvullend is het wenselijk dat gemeenten met een hoog aandeel sociale huur (>30%) een groter aandeel dan 40% van de nieuwbouw realiseren voor middeninkomens (bijvoorbeeld 50%). IVBN betwist daarbij niet de doelstelling om regionaal 30% sociale huur te realiseren.

Huidige vuistregel

40% nieuwbouw middensegment: gemeenten boven het landelijk gemiddelde sociaal
30% sociaal+37% middensegment: gemeenten onder het landelijke gemiddelde sociaal

Toewijzingsruimte en verdelingsinstrumenten

IVBN ziet dat deze regeling gemeenten meer mogelijkheden biedt om via instrumenten zoals urgentiecategorieën en maatschappelijke binding te sturen op de verdeling van woningen. Deze instrumenten kunnen bijdragen aan het realiseren van maatschappelijke doelen, maar vragen om een zorgvuldige toepassing in relatie tot de totale schaarste op de woningmarkt. De in de regeling opgenomen nadere invulling van urgentiecategorieën, waaronder voor gezinnen zonder vaste verblijfplaats, vergroot deze spanning.

In de praktijk zien onze leden dat een verdere uitbreiding van urgentiecategorieën en een brede invulling van maatschappelijke binding de toewijzingsruimte voor andere doelgroepen, waaronder cruciale beroepsgroepen en regionaal gebonden huishoudens, onder druk zet. Dit kan leiden tot een minder efficiënte toewijzing van woningen en beperkingen in de doorstroming.

Daarnaast kunnen verschillen in toepassing tussen gemeenten leiden tot onduidelijkheid en rechtsongelijkheid voor woningzoekenden.

IVBN verzoekt het ministerie om:

- de inzet van verdelingsinstrumenten te bezien in samenhang en te toetsen op effecten voor doorstroming en totale toewijzingsruimte;
- te waarborgen dat de toepassing proportioneel blijft, zodat verschillende maatschappelijke doelen in balans worden gerealiseerd;
- duidelijkheid te bieden over de reikwijdte en toepassing, om verschillen tussen gemeenten te beperken.

Concluderend

IVBN onderschrijft het belang van duidelijke kaders voor betaalbaarheid en regie op de woningmarkt. Tegelijkertijd is het van belang dat de gekozen definities en uitgangspunten aansluiten bij de feitelijke samenstelling van de woningvoorraad.

Een benadering die recht doet aan zowel de sociale huurwoningen van woningcorporaties als private investeerders draagt bij aan een realistischer beeld van het beschikbare aanbod, betere beleidsafwegingen en het behoud van investeringsbereidheid in het betaalbare segment. Een juiste afbakening van het betaalbare huursegment vormt daarbij een essentiële randvoorwaarde voor effectieve regie op de volkshuisvesting.

Dit vraagt om een herijking van de methodiek waarbij uitsluitend sociale huurwoningen van woningcorporaties meetellen bij de bepaling van het segment sociale huurwoningen, zodat de betaalbaarheidsprogrammering beter aansluit bij de feitelijke woningvoorraad en in gemeenten met een hoog aandeel sociale huur volgens een bredere definitie voldoende ruimte ontstaat voor de realisatie van woningen voor middeninkomens.

IVBN blijft graag in gesprek over de verdere uitwerking van de regeling en is vanzelfsprekend bereid tot een nadere toelichting.

Bijlage: cijfermatige onderbouwing

	Aantal woningen	Bron
Aantal sociale huurwoningen woningcorporaties (31 december 2024)	2.189.000	Sectorrapportage PWiK - 2. Belangrijkste cijfers - Nederland
Aantal sociale huurwoningen private verhuurders (Kamervragen 2025)	516.000	Antwoord op vragen van het lid Welzijn over het artikel 'De bonafide particuliere belegger kan niet meer rendabel verhuren' Tweede Kamer der Staten-Generaal
Totaal aantal sociale huurwoningen	2.705.000	
Totaal aantal woningen CBS (1 januari 2025)	8.274.478	Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio CBS
Percentage van sociale huurwoningen t.o.v. totale woningvoorraad	32,6%	