



VERENIGING VAN TOEZICHTHOUDERS IN WONINGCORPORATIES

VERKIEZINGSSPECIAL HERFST 2025

kies voor
wonen

**TWEEDE KAMER
VERKIEZINGEN**
29 OKTOBER 2025

Inleiding	2
Terugblik, uitdagingen & podcast	3
Verkiezingsprogramma's uitgelicht	5
Politici aan het woord - debat en video's	8
Financiën - doorrekening CPB	13
Woonbond, Aedes en Woonkieskompas	15

Inleiding

Verkiezingsspecial

Wonen staat voor bijna alle partijen op 1. Toch zijn er verschillen in standpunten en ideeën. De VTW zet in deze verkiezingsspecial de belangrijkste informatie en ontwikkelingen voor u op een rij.

In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen 29 oktober 2025, heeft de VTW de meest relevante nieuwsberichten, analyses, video's, podcasts en verslagen voor u gebundeld in een Verkiezingsspecial.

LEESWIJZER: Indien u links in een nieuw browservenster wilt openen, klik op de rechtermuisknop.

Terugblik en uitdagingen

Lucas Benschop - 1848.nl

Welke belemmeringen hielden afgelopen jaren de bouw tegen? Waar is de politiek mee bezig geweest? En waar staan we nu? Daarover gingen we in gesprek met Lucas Benschop; oprichter van platform 1848. We kijken terug en namen een podcast op over de verkiezingsprogramma's.

Welke belemmeringen hielden afgelopen jaren de bouw tegen?

Stikstof, netcongestie, fiscaliteit, bouwkosten, inflatie, migratie, grondspeculatie, huurregels, gebrek aan locaties, infrastructuur, bouwperoneel, ambtelijke capaciteit, gecombineerde verduurzamingsopgave, financiële middelen, water en bodem, natuurregels (beschermde dieren), milieuprestatie-eisen, energietransitie, drinkwaterbeschikbaarheid

Waar is de politiek mee bezig geweest?

Geen oplossing voor stikstof (geen bronmaatregelen, geen rekenkundige ondergrens), wellicht wat doorgeslagen in huurmaatregelen (bescherming bestaande huurders vs woningzoekers), debatteren over binnen- of buiten stedelijk, zwabberbeleid t.a.v. corporaties, problemen te laat ingezien (netcongestie, water, warmtenetten). Wel is sinds Ollongren in Rutte 3 weer meer regie gepakt t.a.v. ruimtelijke ordening en woondeals.

Misschien wel de grootste versnelling kwam van de Raad van State die voorrang ging geven aan woningbouwprojecten.



Belemmeringen

Woningnood

Groeiend besef van uitdaging

Luister ook de VTW podcast special verkiezingsprogramma's met Lucas Benschop. Klik op de afbeelding hierboven om de podcast te luisteren:

kies voor wonen

Waar staat de politiek nu?

- Groeiend besef dat woningtekort een van de grootste uitdagingen is.
- Pendule is aan het verschuiven naar investeringen ipv bescherming huurder/betaalbaarheid
- De problemen zijn zo groot dat alles wat kan ook moet, maar dat veel toch ook ingewikkeld blijkt en zal blijken (grondbeleid, schrappen regels, versnellen procedures, minder mogelijkheden voor bezwaar, gebrek aan middelen, langjarige ontwikkeltijd, optoppen schiet niet op). Dus wat is eerlijk?

Wat zijn de gemene delers bij de partijen?

- Benutten van de bestaande voorraad, via opsplitsen, optoppen, woningdelen
- Snellere procedures
- Minder bezwaarmogelijkheden
- Minder regels of in ieder geval standaardisatie zonder gemeentelijke plussen
- Grondfaciliteit (soms in combi met planbatenheffing)
- Veel extra middelen
- Aandacht voor woningzoekenden
- Aanpak funderingsproblematiek
- Fonds Betaalbare Koopwoningen

Suggestie

Woningmarktplannen gericht te laten doorrekenen. Welk bedrag is er nodig voor de totale opgave? En wat is daarbij de balans tussen betaalbaarheid en investeringsvermogen? Bij welk fiscaal regime? Bij welke programmering? Hoe snel is dat te realiseren? Wat is het weglekeffect van stimuleringsregelingen? Wat zijn concreet de gevolgen van maatregelen als de planbatenheffing en afbouw van de hypotheekrenteaftrek?



bijna alle
partijen zetten
wonen op #1

Verkiezingsprogramma's wonen uitgelicht - consensus

Op basis van de overeenkomsten heeft een groot aantal plannen kans om uiteindelijk in wetgeving omgezet te worden. Viisi bracht in kaart hoeveel consensus er op een aantal onderwerpen is. Klik [HIER](#) of op de tabel om het uitgebreide artikel te lezen.

Onderwerp	VVD	CDA	GL- PvdA	D66	NSC	BBB	CU	PVV	PvdD	SP	Volt	DENK	JA21	FvD	SGP
Overheid meer regie + snellere procedures	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Overheid financiert meer woningen	~	✓	✓	✓	✓	~	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~	~	✓
Optoppen/aanbouwen/splitsen makkelijker	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Samenwonen/hospita makkelijker	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~	✓	✓
Dakloosheid aanpakken/Actieplan	~	✓	✓	✓	✓	~	✓	~	✓	✓	✓	✓	~	~	✓
Winstbelasting corporaties afschaffen	✗	✗	✓	~	✓	~	~	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
Meer huizen bouwen (algemeen)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Meer mensen in 1 huis (delen/hospita)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~	✓	✓
Minder lange procedures	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Minder hypotheekrenteaftrek	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	~

Belemmeringen

Groeiend besef van uitdaging

Woningnood

Alles wat kan, moet ook

Verkiezingsprogramma's wonen uitgelicht - verschillen

Verschillen in standpunten per thema

Grondbeleid en planbaten	GL-PvdA, Volt, CU, NSC, PvdD willen waarde stijging van grond afkomen via planbatenheffing/belasting.	VVD, PVV, JA21, FvD willen dit niet en pleiten voor meer vrijheid van grondeigenaren.
Rol van woningcorporaties	GL-PvdA, SP, CU, PvdD willen corporaties meer macht/middelen geven (geen Vpb, brede doelgroep, meer bouwopdracht).	VVD, JA21, FvD willen corporaties beperken tot kerntaken; meer ruimte voor markt.
Startersbeleid	GL-PvdA, SP, Volt: startersfondsen, collectieve constructies, bescherming tegen overbiedingen.	VVD, BBB: fiscale stimulansen (overdrachtsbelastingvrijstelling, ruimere leenmogelijkheden).
Dakloosheid en opvang	PvdD, SP, Volt, CU koppelen dit aan structurele rechten (gratis opvang, afschaffen kostendelersnorm).	VVD, PVV, BBB richten zich meer op praktische opvang en minder op structurele stelselwijzigingen.
Verduurzaming	GL-PvdA, D66, Volt, CU, PvdD, SP: harde normen en verplichtingen (isolatieplicht, uitfasering slecht label).	VVD, PVV, BBB, JA21, FvD: vrijwillig/marktgedreven verduurzaming, terughoudend met verplichtingen.
Sparen voor de eigen woning	SGP en deels NSC: fiscaal gunstig bouwsparen/zilvervlootsparen	Andere partijen nauwelijks; nadruk op leningen/vrijstellingen.
Eigenwoningforfait (EWF) & fiscale behandeling	CU: EWF afschaffen tot €1 mln. Volt en GL-PvdA koppelen afbouw HRA aan EWF-hervorming (Volt: woning naar box 3).	VVD, BBB, PVV: stelsel behouden. FvD: terug naar Wet Hillen (geen EWF bij afgelost huis).
Woningdelen & kostendelersnorm	GL-PvdA, D66, CU, PvdD, SP, Volt: voor makkelijker woningdelen en afschaffen kostendelersnorm .	VVD: woningdelen soepeler maken, maar géén afschaffen kostendelersnorm. CDA en NSC: woningdelen stimuleren, maar geen expliciet schrappen van de kostendelersnorm. BBB: deelt wonen en splitsen makkelijker maken, geen afschaffing kostendelersnorm. PVV, JA21, FvD, SGP: noemen woningdelen/hospita soms positief, maar houden de kostendelersnorm in stand of benoemen dit punt niet .

The image shows a large, modern assembly hall or parliament chamber. The room features tiered seating with wooden desks and blue upholstered chairs. The walls are made of large, light-colored stone tiles. A large, abstract painting with red and orange hues is mounted on the back wall. The ceiling is dark with recessed lighting. A purple circular graphic is overlaid on the left side of the image, containing the text 'woondebat & politici aan het woord'. The floor is a light green color. A blue bench is visible on the right side of the room.

woondebat
& politici aan
het woord

Woondebat 13 oktober

Wat zijn de partijen van plan?

Aedes organiseerde maandag 13 oktober in de Nieuwspoort Het Grote Woondebat samen met IVBN, NEPROM en Vastgoedbelang.

De woordvoerders wonen van 7 politieke partijen gingen de diepte in tijdens het Grote Woondebat op maandag 13 oktober in Nieuwspoort. Het lijkt erop dat politieke partijen op veel punten overeenstemming kunnen bereiken. Een aantal zaken, met name op het fiscale vlak, moet 'gedepolitiseerd' worden om doorbraken te realiseren. Daar ligt een grote uitdaging voor de formatie na de verkiezingen.

Onder leiding van gastheer Maarten Bouwhuis gingen GroenLinks-PvdA, VVD, CDA, D66, SP, BBB en ChristenUnie met elkaar in debat over verschillende thema's. Per thema werden een paar partijen aan de tand gevoeld, waarop andere partijen vervolgens hun visie mochten geven. Het publiek deed mee door via Mentimeter te reageren op vragen en stellingen. En ieder thema werd toegelicht door een expert.

Nieuwbouw

Hypotheekrenteaftrek

Betaalbaarheid

Verduurzaming

Visie op wonen (markt >< recht)

kies voor wonen

1. Markt & overheid, versnelling, beter benutten bestaande voorraad en waar te bouwen

Dit thema werd ingeleid door econoom Matthijs Korevaar. Zijn advies aan de politiek: kijk waar de nood het hoogst is en bouw in alle regio's betaalbare woningen. BBB en D66 mochten de aftrap doen. D66 wil 10 steden bijbouwen en de hoogste nood ledigen met inbreiding. Verder wil D66 een 'bouwbaas' die doorlopend de bouw aanjaagt. BBB wil juist bouwen nabij bestaande bebouwing, om zo landbouwgrond ongemoeid te laten. Voor dorpen buiten de randstad is een straatje erbij cruciaal.

2. Bouwen naar behoefte en betaalbaarheid

Johan Conijn, woningmarktextpert, leidde dit thema in. Hij vraagt de partijen na te denken over de vraag hoe ze woningcorporaties structureel kunnen ondersteunen bij de uitvoering van hun opgave. En hoe ze betere omstandigheden kunnen creëren voor beleggers. Hij bepleitte verder zekerheid voor de lange termijn voor corporaties en andere bouwende partijen. GroenLinks-PvdA en VVD gingen hierop in. Voor GroenLinks-PvdA staat sociale huur op nummer 1. Die moet toegankelijk worden voor een veel grotere groep. De overheid moet de onrendabele top financieren en de winstbelasting voor corporaties moet worden afgeschaft. Ook moeten er meer betaalbare koopwoningen worden gebouwd. VVD werpt tegen dat een dergelijke opgave veel te groot is voor de corporatiesector. Er moet vanuit de politiek evenveel aandacht zijn voor kopers als voor huurders. En de VVD wil dat er doorgepakt wordt op grote woningbouwlocaties. Ten slotte moet er vooral rust komen op de woningmarkt.

3. Langdurige continuïteit, investeringszekerheid & fiscaliteit

Madeline Buijs van Colliers benadrukte dat beleggers op de woningmarkt rust en zekerheid nodig hebben. In de afgelopen jaren zijn er tal van wijzigingen en voorstellen voor wijzigingen in (fiscale) wet- en regelgeving de revue gepasseerd. Dat is niet goed voor het vertrouwen. CDA, ChristenUnie en SP praatten hierover door. CDA pleit voor rust, reinheid en regelmaat. Bijvoorbeeld met een voorspelbaar fiscaal klimaat. Huur en koop hangen met elkaar samen. De ChristenUnie ziet dat de politiek in de 'overdrive' is gegaan als reactie op te hoge huren en schrijnende situaties in de huurmarkt, en wil dit rechte trekken. Ook wil de partij dat partijen keuzes maken met lef. En dat corporaties geen winstbelasting betalen. De SP staat voor betaalbaarheid. Zij willen huren bevriezen, corporaties daarvoor compenseren en steunen ook betaalbare koop.

Kunnen partijen samenwerken?

De vraag waar we het debat mee eindigen: kunnen deze partijen er met elkaar uitkomen, of zijn de verschillen te groot? 73% van het publiek geeft via Mentimeter aan lichtpuntjes te zien en roept partijen op te blijven samenwerken.

Wat wille politieke partijen?

Politici aan het woord... hoe pakken partijen de woningnood aan?

Bekijk het volledige artikel van Aedes op hun website

Belemmeringen

Groeiend besef van uitdaging

Woningnood

Alles wat kan, moet ook

Politici aan het woord

Hoe pakken partijen de woningnood aan?

Het nieuwe kabinet moet de wooncrisis aanpakken. Hoe willen politieke partijen dat doen?

Aedes vroeg het aan verschillende partijen. Hoe zorgen zij ervoor dat er meer woningen worden gebouwd? En hoe kunnen woningcorporaties blijven investeren? Moet de huurtoeslag blijven? En de hypotheekrenteaftrek? Aan de video's hebben de volgende partijen meegewerkt: GroenLinks/PvdA, D66, CDA, NSC, VVD, SP, CU en BBB.

Klik op een van de thumbnails hieronder om alle video's te bekijken:



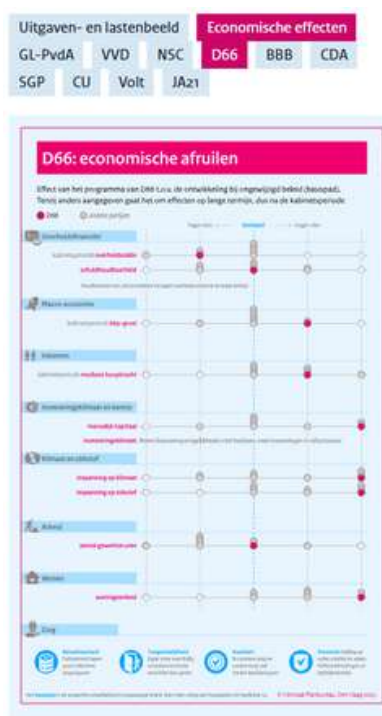
CPB
financiën
Keuzes in Kaart
2027-2030

CPB-Doorrekeningen

verkiezingsprogramma's: analyse woonmaatregelen

Tien politieke partijen hebben hun verkiezingsprogramma's door laten rekenen door het Centraal Planbureau (CPB). De resultaten daarvan zijn vandaag gepubliceerd. 'Keuzes in Kaart 2027-2030' biedt een overzicht van de budgettaire en de economische gevolgen van de beleidsvoorstellen van de partijen. Het CPB legt dit keer meer nadruk op de langetermijngevolgen van keuzes. Ook zijn analyses op het gebied van klimaat en stikstof meegenomen, waarvoor is samengewerkt met het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

Klik op een van de infographics hieronder om de volledige doorrekeningen van het CPB per partij te bekijken:



economische
effecten



uitgaven- en
lastenbeeld

Lees of download de volledige doorrekening van het CPB op de website: [CPB Keuzes in Kaart 2027-2030](#)

Aedes, de
Woonbond en
het woon-
kieskompas

Position paper Aedes bestaanszekerheid & woonzekerheid

Er liggen goede plannen om de woningnood te lijf te gaan, de focus moet nu op de uitvoering. Het Rijk moet vooral de partijen ondersteunen die het in de praktijk moeten doen, waaronder woningcorporaties. Zij allen hebben zekerheid nodig voor hun investeringen. Alleen dan halen we 100.000 nieuwe woningen per jaar die nodig zijn om meer mensen woonzekerheid te bieden. Dat is de belangrijkste boodschap uit de position paper die Aedes politieke partijen aanbiedt in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen.

Goede volkshuisvesting als basis voor bestaanszekerheid, luidt de titel van de position paper. Aedes wijst op de behoeften aan houvast voor zowel huurders, woningzoekenden als woningmarktpartijen: bestaanszekerheid, woonzekerheid en investeringszekerheid. Aedes doet concrete suggesties voor tekstpassages die zo in het regeerakkoord van het volgende kabinet opgenomen kunnen worden.

Klik op de infographic hieronder om de volledige position paper te bekijken:

Goede volkshuisvesting als basis voor bestaanszekerheid

Inzet woningcorporaties voor de Tweede Kamerverkiezingen



Ongeveer 4 miljoen mensen wonen in een huis van een woningcorporatie. Het is en blijft ons doel om voor iedere bewoner en woningzoekende het leven aangenamer te maken door een passende, betaalbare woning te bieden. De urgentie is hoog. Veel te veel mensen wachten op een woning. Hun levens staan stil. Dat mogen we niet accepteren, iedereen heeft recht op **woonzekerheid**.

Iedereen heeft recht op voldoende inkomen om van te kunnen leven. Van de overheid mogen we **bestaanszekerheid** verwachten.

Woningcorporaties, gemeenten en het Rijk herijkten de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Daarin staan onze ambities voor de komende jaren voor nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid, financiering en huurbeleid.

Woningcorporaties staan klaar om hun bijdrage te leveren. Daarvoor is **investeringszekerheid** nodig. Een nieuw kabinet moet recht doen aan deze afspraken.

WOONZEKERHEID

- De ambitie om jaarlijks 100.000 woningen bij te bouwen blijft gehandhaafd. Uitgangspunt zijn de afspraken van de Woontop 2024 en de NPA.
- Nieuwbouw: 30% sociale huur en twee derde betaalbaar.
- Wegnemen belemmeringen en vertragende procedures. Regels en eisen voor nieuwbouw worden flexibeler.
- Bouwgrond beschikbaar en grondprijs afgestemd op bestemming.
- Er komt een planbatenheffing.
- Corporaties kunnen middenhuurwoningen bouwen met geborgde leningen.
- Ondersteuning standaardisatie in nieuwbouw met o.a. typegoedkeuringen.

BESTAANSZEKERHEID

- Sociale huurprijs volgt inflatie.
- Huurtoeslag blijft instrument om woonlasten voor mensen met lagere inkomens betaalbaar te houden.
- Gebruik huurtoeslag wordt gestimuleerd. Het Rijk ondersteunt huishoudens die moeilijk rondkomen. Huur is géén koopkrachtinstrument.
- Voortzetting Nationale Aanpak Dakloosheid.
- Er komt een landelijke stimuleringsregeling doorstroom ouderen.
- Voorgenomen verbod op voorrang statushouders wordt ingetrokken.

INVESTERINGSZEKERHEID

- Een consistent en stevig overheidsbeleid dat duidelijkheid en zekerheid biedt.
- Er komt een samenhangende investeringsagenda op: netcongestie, stikstof, fundering en warmtetransitie.
- Structurele en adequate financiering voor sociale en betaalbare woningbouw: 0,5% BBP.
- De winstbelasting (Vpb) voor woningcorporaties wordt afgeschaft.

Lees de volledige position paper op www.aedes.nl/politiek

KIES VOOR WONEN



Woonbond

Investeren in betaalbare huur

De Woonbond lanceerde 10 oktober een campagnevideo waarin ze laten zien dat het nu tijd is om te kiezen voor partijen die investeren in betaalbare woningen en volkshuisvesting, die alle huren reguleren en die de moed hebben de hypotheekrenteaftrek af te bouwen. Politici die verder kijken dan de korte termijn en weer echt willen investeren in de nieuwbouw van sociale huur.



Klik op de foto hiernaast om de volledige campagnevideo te bekijken:

In de lobby voor bestaanszekerheid, woonzekerheid en investeringszekerheid staan de Woonbond en de VTW schouder aan schouder richting de politiek.

In de laatste VTW podcast onderzoeken we de verhouding tussen de door het NIBUD berichtte dalende huurquotes en de strijd van corporaties tegen huurbevrozingen voorjaar 2025. Voor de VTW en de Woonbond waren beide gebeurtenissen aanleiding om toenadering te zoeken en erover met elkaar in gesprek te gaan.

Directeur van de Woonbond Zeno Winkels en directeur van de VTW Bronia Vermaas-van de Bilt gaan zij met elkaar in gesprek over de bestedingsruimte van huurders en corporaties, en over woonzekerheid en investeringszekerheid.



In het gesprek komt het initiatief van corporatie Ymere en de Samenwerkende Huurdersorganisaties van Ymere (SHY) ter sprake. Schouder aan schouder pleiten ze voor eerlijk woonbeleid. De VTW en de Woonbond steunen het initiatief. Want de volkshuisvesting verzuipt!

Woonkieskompas

Inzicht in beste keuze



Het Woonkieskompas is een initiatief van Vereniging Eigen Huis, de Woonbond en Aedes. De stemhulp is ontwikkeld door Kieskompas, een onafhankelijk onderzoeksinstituut, met een wetenschappelijke achtergrond.

De stellingen in het Woonkieskompas gaan over allerlei onderwerpen uit het woonbeleid. Wat vinden mensen van de huurverhogingen? Hoeveel sociale huurwoningen of koopwoningen moeten er gebouwd worden? Hoe kijkt men aan tegen het al dan niet aanpassen van de hypotheekrenteaftrek? Krijgen nieuwe huizen voorrang bij aansluiting op het energienet? Moeten huiseigenaren die woningen leeg laten staan daarvoor een boete krijgen? Na het invullen van de stellingen ziet de kiezer waar hij of zij staat ten opzichte van de politieke partijen die nu al in de Kamer zitten of op minstens één zetel gepeild worden. Alle posities van de politieke partijen zijn gecheckt aan de hand van officiële partijdocumenten en/of standpunten.



Klik de afbeelding hieronder om het woonkieskompas te starten



toekomstgericht
toezichthouden

Vereniging van Toezichthouders
in Woningcorporaties
Zilverstraat 69 2718
RP Zoetermeer
www.vtw.nl

