



Datum

12 maart 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-027

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie van VRO

Onderwerp

WGO Novelle Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Op 16 maart heeft u wetgevingsoverleg over de novelle behorend bij de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wet Regie). Aedes onderschrijft het doel van deze novelle: het herstellen van drie bij amendement ingevoerde onderdelen die in strijd zijn met de grondwettelijke beginselen of de uitvoerbaarheid van de Wet Regie in de weg staan.

Wet Regie snel invoeren

Het fundament van de Wet Regie blijft met deze novelle stevig overeind staan: meer regie op hoeveel, waar en voor wie we bouwen. Er is een breed volkshuisvestelijk belang om deze wet snel in te voeren. [Eerder riepen we met VNG en IPO](#) op om vaart te maken met de behandeling, rekening houdend met de reparaties voortkomend uit de novelle. Het is van belang dat behandeling van de Wet Regie snel blijft doorlopen, zodat inwerkingtreding per 1 juli 2026 niet in gevaar komt.

Aedes roept dus op de Wet Regie snel in te voeren. We zijn blij dat de motie-Vijlbrief c.s.¹ is verwerkt in het onderliggende besluit: gemeenten moeten binnen zes maanden de aanvullende opgave in betaalbare nieuwbouw in de regio verdelen. Komen ze daar niet uit, dan kán de minister de instructie geven dat 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur per gemeente geldt. We zien graag dat aan de minister wordt gevraagd of ze deze instructie inderdaad gaat inzetten, om de snelheid in de nieuwbouw te houden.

We hebben nog wel de zorg dat deze regionale onderhandeling tussen gemeenten erg complex wordt, omdat het per gemeente verschilt welk vertrekpunt ze hebben in deze onderhandeling: 30% sociale huur of 40% middenhuur/betaalbare koop. Daarbij wordt gekeken of de sociale huurvoorraad in de gemeente onder of boven het landelijk gemiddelde zit. Dit landelijk gemiddelde is nu in de regeling die voorligt ter consultatie vastgesteld op 25,6%. Een stuk lager dan de 27% die eerder in de toelichting op de Wet Regie stond. Dit maakt de regionale onderhandeling nog een stuk complexer.

Samen met [VNG, IPO en Woonbond](#) zien we daarom graag dat alle gemeenten hetzelfde solidaire vertrekpunt krijgen: 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur. Vanuit daar kunnen ze in onderhandeling om de doelstellingen per gemeente nog bij te schaven op volkshuisvestelijke gronden.

¹<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2025Z13271&did=2025D30034>

Het totaal moet blijven optellen naar 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur op regioniveau en onderhandeling moet binnen zes maanden afgerond zijn. Met hetzelfde vertrekpunt per gemeente wordt een complexe onderhandeling vermeden en werken we sneller toe naar het haalbaar maken van de Woontopafsprake om op nationaal niveau 2/3 betaalbaar en 30% sociaal te bouwen.

In het coalitieakkoord staat het voornemen op regioniveau in de woondeal 25% betaalbare koop toe te voegen. Aedes ondersteunt dat conform de Woontopafsprake in de Wet Regie de doelstellingen 2/3 betaalbaar en 30% sociaal moet blijven staan. De exacte verhouding van betaalbare koop en middenhuur kan elke regio of gemeente dan zelf invullen passend bij de woonbehoefte.

Hieronder vindt u de appreciatie van Aedes per onderdeel van de novelle.

Ongedaan maken van het absolute verbod op urgentie voor vreemdelingen

Aedes steunt nadrukkelijk het schrappen van dit onderdeel dat in de Wet Regie is gekomen door het aannemen van het amendement-Mooiman (Kamerstuk 46512, nr. 30). Eerder hebben we samen met VNG en Woonbond onze [grote zorgen over dit amendement](#) aangegeven. Het aangenomen amendement is in strijd met artikel 1 van de Grondwet en maakt het voor gemeenten onmogelijk om aan hun taakstelling te voldoen.

Ongedaan maken van de regeling voor overgang van bevoegdheid tot vergunningverlening voor de technische bouwactiviteit na fatale termijn

Aedes deelt de gedachte en het beoogde doel van het amendement om de vergunningverlening te versnellen. Met IPO en VNG gaven we echter eerder aan: [we herkennen de zorg](#) dat dit amendement daar mogelijk niet aan bijdraagt en zijn benieuwd naar de resultaten van de uitvoeringstoets. Op basis van de analyse in de novelle en de eerdere [Kamerbrief van 26 augustus](#) heeft Aedes begrip voor het schrappen van dit onderdeel.

De minister stelt dat het amendement over de zogenoemde fatale termijn geen versnelling oplevert, maar juist extra uitvoeringsproblemen veroorzaakt. De beoogde maatregel ziet op de (technische) bouwactiviteit binnen de Omgevingswet. Uit een verdere analyse in de novelle blijkt dat minder dan 5% van de aanvragen voor een (technische) bouwactiviteit woningbouwprojecten betreft. Bij deze behandeling is zelden sprake van termijnoverschrijving. In deze fase wordt alleen getoetst op bouwtechnische regels en vindt geen ruimtelijke afweging meer plaats. Hierop ingrijpen met een fatale termijn wordt daarom gekwalificeerd als ineffectief om de stagnatie in de woningbouw tegen te gaan. De stagnatie zit in de fase vóór de vergunningverlening waarbij het gaat om de ruimtelijke afwegingen van de locatiekeuze. Aedes deelt deze analyse dat de stagnatie in de voorfase zit. We verwachten dan ook dat alle betrokken partijen extra inzet zullen plegen om in die fase tot overeenstemming te komen.

Aanpassing regeling voorkeursrecht

Aedes heeft begrip voor de voorgestelde reparatie van het amendement over het gemeentelijk voorkeursrecht. Het amendement verlengt de geldingsduur van het voorkeursrecht tot tien jaar, maakt het mogelijk dit direct opnieuw te vestigen zodra de termijn is verlopen en schrapt de koppeling met concrete planvorming. De minister geeft aan dat gemeenten daardoor het voorkeursrecht feitelijk onbeperkt zouden kunnen laten voortduren, zonder dat ruimtelijke besluiten volgen.

Dit brengt mogelijk risico's mee voor de rechtszekerheid van eigenaren en zou daardoor ook voor vertraging van woningbouwprojecten kunnen zorgen. De novelle herstelt deze punten.

Het voorkeursrecht blijft mogelijk in een vroege planfase, maar wordt weer gekoppeld aan tijdige stappen in de ruimtelijke ontwikkeling (zoals een omgevingsvisie of -plan). Ook blijft de bestaande tweejaarstermijn behouden voordat een nieuw voorkeursrecht op dezelfde grondslag kan worden gevestigd. Daarmee wordt de juridische houdbaarheid hersteld, en blijft het instrument beschikbaar om speculatie te voorkomen zonder de markt onnodig te blokkeren. Wat ook het doel is van de indieners van dit amendement.

Voor woningcorporaties is dit evenwicht essentieel: het zorgt voor duidelijkheid en voorspelbaarheid in de grondverwerving en ondersteunt gemeenten bij hun regierol, terwijl het risico op langdurige stilstand in de woningbouw wordt voorkomen.

Concluderend

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is cruciaal om 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur in de woningbouwprogrammering wettelijk te verankeren, te zorgen voor een evenwichtige spreiding van het huisvesten van urgenten, beroepsprocedures te versnellen én de provincies en de minister van VRO instrumenten te geven om te sturen op voldoende betaalbare nieuwbouw. Aedes roept daarom op de novelle aan te nemen, zodat de behandeling in de Eerste Kamer kan doorlopen en de wet in werking kan treden per 1 juli 2026.

We zijn zeer bereid om één en ander nader toe te lichten of nadere informatie te verstrekken. Neemt u daarvoor contact op met mij of Richard Bos (r.bos@aedes.nl of tel. 06-51926072).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter