

**Datum**

26 januari 2026

**Kenmerk**

BBPZ/LS/RBos/26-004

**Aan**

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

**Onderwerp**

Inbreng verslag bij Novelle Wet versterking regie volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Tot 28 januari heeft u de mogelijkheid om inbreng te leveren op de novelle behorend bij de Wet versterking regie volkshuisvesting (Regiewet). 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 Regiewet in de weg staan.

Het fundament van de Regiewet 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 te in te voeren. Eerder riepen we met VNG en IPO al op om vaart te maken met de behandeling, rekening houdend met de reparaties voortkomend uit de novelle.<sup>1</sup>

Aedes heeft geen suggesties voor inhoudelijke vragen over de novelle, het is van belang dat deze novelle zo snel als mogelijk wordt aangenomen in de Tweede Kamer zodat de behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting in de Eerste Kamer kan doorlopen.

Wel ziet Aedes (samen met VNG, IPO en Woonbond)<sup>2</sup> het liefst dat in het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting wordt geregeld dat 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur als doelstelling per gemeente geldt. U heeft tot 2 februari de mogelijkheid om vragen te stellen over dit Ontwerpbesluit, in een aparte brief sturen we suggesties voor deze vragen. Beter nog zou dit bij wet geregeld moeten worden.

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 versterking regie volkshuisvesting is gekomen door het aannemen van het amendement-Mooiman (Kamerstuk 36 512, nr. 30). Eerder hebben we samen met VNG en Woonbond onze grote zorgen over dit amendement aangegeven.<sup>3</sup> Het aangenomen amendement is in strijd met artikel 1 van de Grondwet en maakt het

<sup>1</sup> <https://aedes.nl/media/document/oproep-aedes-ipo-en-vng-aan-eerste-kamer-over-voortgang-regiewet>

<sup>2</sup> <https://vng.nl/brieven/position-paper-verbetervoorstel-voor-betalbare-woningbouw-in-de-wet-versterking-regie-volkshuisvesting>

<sup>3</sup> <https://aedes.nl/media/document/brief-aedes-vng-en-woonbond-nav-amendement-30-wet-versterking-regie-volkshuisvesting>

voor gemeenten onmogelijk om aan hun taakstelling te voldoen. In diezelfde lijn hebben we met IPO en VNG daarom eerder al onderstreept dat het kabinetsvoorstel om de voorrang van statushouders in de toewijzing van sociale huurwoningen te verbieden via de 'Wet nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders' niet onze steun heeft. Aedes vindt dit wetsvoorstel onjuist en onuitvoerbaar.

### **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 (Kamerstuk 36 512, nr. 98) om de vergunningverlening te versnellen. Met IPO en VNG<sup>4</sup> 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<sup>5</sup> 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 (Kamerstuk 36 512, nr. 97). 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 schrappt 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.

---

<sup>4</sup> <https://aedes.nl/media/document/oproep-aedes-ipo-en-vng-aan-eerste-kamer-over-voortgang-regiewet>

<sup>5</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/08/26/kamerbrief-ek-wetsvoorstel-versterking-regie-volkshuisvesting-uitvoerbaarheid-en-juridische-houdbaarheid-amendementen>

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 Regiewet 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 snel te behandelen en aan te nemen, zodat de behandeling in de Eerste Kamer kan doorlopen en de wet per 1 juli 2026 inwerking treden kan.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met mij of met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies  
Voorzitter