



## Wet versterking regie volkshuisvesting

*Suggesties vanuit Aedes t.b.v. de inbreng op het verslag*

7 maart 2025

Nederland loopt vast in een nijpend woningtekort dat in toenemende mate leidt tot maatschappelijke problemen. Een woningcrisis waarin een basisvoorziening in het leven, een dak boven je hoofd, niet voor iedereen is weggelegd. Waar mensen hun leven in de wachtstand moeten zetten. Inmiddels zitten we op een tekort van 400.000 woningen. Om dit tekort op te lossen moeten we een miljoen woningen bouwen. We, omdat dit een opgave van ons allemaal is. En daar zijn wé het allemaal over eens. Al in 2021 ondertekenden alle partijen in het woondomein de Actieagenda Wonen. Ook toen was de ambitie onder alle partijen aanwezig om de opgave aan te pakken. Ook toen was er de roep om regie en een gerichte inzet van financiële middelen.

Met de Regionale Woondeals is het duidelijk wat iedereen te doen staat. De betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouw zijn al geland in bestuurlijke afspraken, zo is de ambitie in Regionale Woondeals om 2/3<sup>e</sup> betaalbaar te bouwen waarvan 30% sociale huur. Dat zijn niet zomaar getallen, maar broodnodige doelstellingen voor heel veel mensen. We zien op dit moment de worsteling om te komen tot voldoende harde locaties voor sociale- en middenhuurwoningen en dat procedures tot veel vertraging leiden. Er is dan ook meer nodig dan bestuurlijke afspraken om van gezamenlijke ambitie naar realisatie te komen en onze gezamenlijke betaalbaarheidsdoelstellingen binnen bereik te houden. Nationale regie is noodzakelijk naast de woondeals en de doorwerking naar lokale prestatieafspraken.

De Wet versterking regie volkshuisvesting moet deze regie regelen met duidelijke betaalbaarheidsdoelstellingen van de woningbouwprogrammering van Rijk, provincie en gemeente, een stevige doorzettingsmacht van het overheidsinstrumentarium, duidelijk afgebakende definities en het versnellen van procedures. Aedes onderschrijft daarom de doelen van deze Wet regie en ziet graag dat de Wet snel wordt ingevoerd.

Het moet voor het Rijk, provincie, gemeente, corporaties, huurders, woningzoekenden, bouwers, zorgpartijen en alle andere relevante partijen duidelijk maken wat waar voor wie gebouwd wordt. Ook maakt het voor veel urgent woningzoekenden helder waar ze een dak boven hun hoofd kunnen krijgen. Het uitbreiden van het werkgebied van corporaties draagt hieraan bij, het stelt ze in staat solidair de opgave op te pakken. Het versnellen van beroepsprocedures voor woningbouwprojecten met 12 of meer woningen zorgt voor een aanzienlijke versnelling, waar het nu nog tot jaren vertraging kan leiden. Ook maakt de definitie sociale huur duidelijk wat échte sociale huur is. Meer wederkerigheid in de lokale prestatieafspraken in de totstandkoming en nakoming ervan maakt klip en klaar dat het een opgave van ons samen is. Regie valt en staat echter met helderheid over wie waarvoor wanneer verantwoordelijk is: dat moet geborgd worden in het wetsvoorstel.

Nu het wetsvoorstel en de Tweede Nota van Wijziging in uw Kamer voorliggen, en u daarop inbreng kunt leveren, brengen we vanuit Aedes op drie thema's een aantal punten en suggesties voor vragen onder uw aandacht: (1) betaalbaarheidsdoelstellingen nieuwbouw in de regio, (2) verdeling van urgent woningzoekenden in de regio en (3) werking doorzettingsmacht. We vragen u deze te betrekken bij uw inbreng op het (nader) verslag.



### **Betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouw**

In de Tweede Nota van Wijziging en bijbehorende Kamerbrief<sup>1</sup> is genoemd dat de doelstelling 30% sociale huur in de nieuwbouw nu ook gaat gelden op regioniveau. In het wetsvoorstel<sup>2</sup> dat in maart 2024 naar de Tweede Kamer is gestuurd, staat dat 30% sociale huur in de nieuwbouw al geldt op nationaal en provinciaal niveau. Met de Tweede Nota van Wijziging is er duidelijkheid ontstaan: zowel 2/3 betaalbaar als 30% sociale huur geldt op nationaal, provinciaal én regionaal niveau.

In de Tweede Nota van Wijziging staat verder dat gemeenten op grond van de instructieregel slechts één opdracht krijgen. Wanneer een gemeente minder dan het landelijk gemiddelde aan sociale huurvoorraad heeft dan moet het 30% sociale huur programmeren. Wanneer een gemeente meer dan het landelijk gemiddelde aan sociale huurvoorraad heeft dan moet het 40% middenhuur/betaalbare koop programmeren. Maar deze laatste gemeenten moeten met de nieuwe doelstelling van 30% op regioniveau voldoende sociale huur blijven programmeren, anders wordt deze doelstelling niet behaald. Wel organiseert het wetsvoorstel hiermee meer overleg/discussie in de regio.

1. Kan de minister aangeven of de volgende systematiek klopt: met de Wet regie geldt 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur in de nieuwbouw op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Op gemeenteniveau geldt 2/3 betaalbaar niet, zo kunnen we lezen, gemeenten krijgen namelijk één opdracht: 40% middenhuur/betaalbare koop of 30% sociale huur. Naast deze opdracht moeten gemeenten wel in overleg met elkaar zodat op regioniveau wel 2/3 betaalbaar en 30% sociaal wordt bereikt. Zijn 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur op landelijk, provinciaal, regionaal niveau en de opdrachten per gemeente voor 40% middenhuur/betaalbare koop of 30% sociale huur hierbij het minimale én maximale percentage?
2. In elke regio moet straks 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur gebouwd worden. In de meest recente versie van het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting (consultatieversie<sup>3</sup>) is genoemd (p. 34) dat de provincie afbakt welke gemeenten deze woningbouwregio vormen waarin de betaalbaarheidsafspraken worden gemaakt. Kan de Minister toelichten welke instrumenten de provincie heeft om deze afbakening vast te stellen? Kan een individuele gemeente besluiten uit deze woningbouwregio te stappen? Zie het voorbeeld van de gemeente Ridderkerk.<sup>4</sup>
3. Gemeenten krijgen volgens de Tweede Nota van Wijziging op grond van de instructieregel één opdracht in de nieuwbouw: 30% sociale huur of 40% middenhuur/betaalbare koop. Er moet echter wel op regioniveau 2/3 betaalbaar en 30% sociaal worden bereikt in de nieuwbouw. Dat vraagt om verdere afstemming tussen gemeenten in de woningbouwregio. Hoe ziet deze afstemming eruit? Wanneer moet deze afstemming bereikt zijn, wie hakt de knoop door en wat is de stok achter de deur als dit niet lukt?
4. In de Tweede Nota van Wijziging staat dat gemeenten met de opdracht om 30% sociale huur te programmeren hiervan mogen afwijken als het niet passend is én niet nodig is om op regionaal en provinciaal niveau 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur te realiseren. Daar hoort onderbouwing en

<sup>1</sup> <https://open.overheid.nl/documenten/a6558828-8dfd-4130-89fc-0c83c86d7841/file>

<sup>2</sup> <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A36512>

<sup>3</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/besluitregievolkshuisvesting/b1>

<sup>4</sup> <https://www.ad.nl/ridderkerk/kritiek-op-plannen-ridderkerk-om-zelf-huurwoningen-te-verdelen-meer-rompslomp-en-hogere-kosten~a2b0d88f/>



afstemming bij, er moet overlegd worden met andere gemeenten in de regio. Provincie en Rijk kunnen de ontheffing vervolgens verlenen. Beslissen corporaties en huurdersorganisaties mee of het 'niet passend' is? En kan de minister toelichten hoe deze afstemming met gemeenten in de regio eruit ziet? Is afstemming niet te vrijblijvend, is het niet beter om afwijking van 30% in een gemeente enkel toe te staan als hier overeenstemming over is met andere gemeenten en provincie? In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 (NPA) is opgenomen dat redenen voor afwijking in beginsel alleen kunnen worden onderbouwd door volkshuisvestelijke overwegingen. Dat sociale huur minder oplevert dan andere typen woningen is op zichzelf niet een geldige reden om af te wijken. Evenmin kunnen de aankoop van grond en/of vastgoed een geldige reden zijn om hiervan af te wijken. Is de minister bereid deze NPA-afspraken over te nemen in de Wet regie?

5. Van de nieuwbouwpoging moet 2/3 betaalbaar en 30% sociaal zijn op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Er is niet gegeven over welke periode deze nieuwbouwpoging wordt bepaald en welke data wordt gebruikt om deze opgave te bepalen. Het risico bestaat dat betaalbare woningen naar achteren worden doorgerold in de planning waardoor er uiteindelijk nauwelijks betaalbare woningen worden gebouwd. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken dat de realisatieplannen in jaarschijven worden benoemd. Hoe gaat u dit in de wet Regie borgen? En bent u bereid op te nemen dat de betaalbare woningen (incl. de sociale huur) in de eerste jaren moet worden gerealiseerd? Waar wordt de nieuwbouwpoging uit onttrokken: de Woondeal, volkshuisvestingsprogramma of Publiek Private Monitor? Kan de minister hierop reflecteren?
6. In de Wet regie wordt geregeld dat het werkgebied van corporaties wordt verruimd: de woningmarktregio vervalt en het werkgebied komt te liggen bij de provinciale grens. Om zo solidair de opgave op te pakken. Tegelijkertijd wordt er een nieuwe woningmarktregio geïntroduceerd: hier binnen vindt de verdeling plaats voor het huisvesten van wettelijke urgent woningzoekenden. Daarnaast wordt de woningbouwregio geïntroduceerd: hier binnen worden afspraken gemaakt over de verdeling van 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur. Regie valt en staat met duidelijkheid, daar lijkt dit niet aan bij te dragen. Kan de minister hierop reflecteren en heeft de minister er beeld bij of er praktische problemen kunnen ontstaan?
7. Kan de minister toelichten waarom er bij het bepalen van de instructieregel voor gemeenten wordt gekeken of de sociale huurvoorraad boven of onder het landelijk gemiddelde van 27% zit? Waarom is er niet gekozen voor 30% zodat de gemeenten die hieronder zitten naar dit percentage toe kunnen werken? Kunt u dit uitleggen en bent u bereid dit aan te passen naar 30%?

### **Verdeling van het huisvesten van de wettelijk urgent woningzoekenden**

De Wet regie regelt dat wettelijke urgent woningzoekenden worden gehuisvest in een woningmarktregio. Gedeputeerde Staten wijzen, na overleg met burgemeester en wethouders van betreffende gemeenten, deze woningmarktregio aan. Gemeenten in deze regio maken afspraken over de verdeling van het huisvesten van de wettelijke urgent woningzoekenden. Lukt dat niet binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Wet regie, dan geldt dat in elke gemeente 15% van de vrijkomende aangewezen categorie huurwoonruimte wordt toegewezen aan wettelijk urgent woningzoekenden, zo staat geschreven in de meest actuele Conceptregeling versterking regie volkshuisvesting (consultatieversie<sup>5</sup>).

<sup>5</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/besluitregievolkshuisvesting/b1>



8. In de meest actuele Conceptregeling versterking regie volkshuisvesting (consultatieversie) staat dat Gedeputeerde Staten, na overleg met burgemeester en wethouders van betreffende gemeenten, de woningmarktregio aanwijzen. Daarbinnen moet de verdeling van de wettelijk urgent woningzoekenden plaatsvinden. Kan de minister toelichten welke instrumenten de provincie heeft om deze afbakening vast te stellen? Kan een individuele gemeente besluiten uit deze woningmarktregio te stappen? Zie het voorbeeld van de gemeente Ridderkerk.<sup>6</sup>
9. Wanneer gemeenten in de regio niet tot afspraken komen voor de verdeling van het huisvesten van wettelijk urgent woningzoekenden dan geldt dat elke gemeente 15% van de vrijkomende aangewezen categorie huurwoonruimte toewijst aan deze urgent woningzoekenden. In veel gemeenten wordt nu al meer dan 15% van de vrijkomende voorraad toegewezen aan urgent woningzoekenden. Kan de minister hierop reflecteren en onderbouwen waarom 15% wel een stok achter de deur is om afspraken te maken?
10. Gemeente A, B en C vormen een woningmarktregio en zijn tot een verdeling van 10%, 12% en 13% gekomen. In gemeente A is halverwege het jaar de 10% bereikt. Kan de minister toelichten wat dan de praktische consequenties zijn? Ontstaat er een wachtrij van wettelijk urgenten in gemeente A of worden zij verplicht zich te huisvesten in gemeente B of C?
11. Kan de minister toelichten in hoeverre gemeenten beleidsvrijheid hebben om met striktere weigeringsgronden te sturen op het huisvesten van een bepaald type wettelijk urgent woningzoekenden?
12. Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening bepalen dat ook de particuliere sociale voorraad naast de corporatievoorraad de aangewezen categorie huurwoonruimte is om wettelijk urgent woningzoekenden te huisvesten. Dit is echter geen verplichting, terwijl particuliere sociale voorraad wel meetelt voor de sociale huurvoorraad van de gemeenten. Hierdoor faciliteert de Wet regie dat er meer kwetsbare mensen komen te wonen in corporatiebuurten waar al veel kwetsbare mensen wonen. Kan de minister beargumenteren waarom alle gemeenten niet verplicht worden om de gehele sociale huurvoorraad, dus van corporaties en niet-corporaties, te gebruiken voor het huisvesten van wettelijk urgent woningzoekenden?
13. Het snel huisvesten van herstructureringsurgenten is belangrijk om deze mensen weer een fijn dak boven hun hoofd te bieden en geen vertraging te veroorzaken voor het woningbouwproject. Herstructureringsurgenten zijn echter geen wettelijk urgent woningzoekenden volgens de Wet versterking regie volkshuisvesting, maar een urgentiecategorie van de specifieke gemeente. Krijgt deze urgentiecategorie voorrang op de wettelijk urgent woningzoekenden om geen verdere vertraging voor woningbouwprojecten te veroorzaken?

#### **Doorzettingsmacht**

14. Kan de minister toelichten hoe de doorzettingsmacht van het Rijk en provincie na invoering van de Wet regie in de praktijk werkt? Hoe wordt er gemonitord dat gemeenten voor voldoende locaties zorgen in hun omgevingsplannen om te voldoen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma? Wanneer en bij wie komt er een melding als dit onvoldoende is?

<sup>6</sup> <https://www.ad.nl/ridderkerk/kritiek-op-plannen-ridderkerk-om-zelf-huurwoningen-te-verdelen-meer-rompslomp-en-hogere-kosten~a2b0d88f/>



Kunnen corporaties en huurdersorganisaties deze melding maken? En zijn er termijnen verbonden aan de doorzettingsmacht?

15. Met de definitie voor sociale huur wordt duidelijk welke sociale huur van niet-corporaties naast de DAEB-voorraad meetelt voor de sociale huurvoorraad van de gemeente. Afhankelijk hiervan wordt de opdracht in de nieuwbouw bepaalt: 30% sociale huur of 40% middenhuur/betaalbare koop. Hoe tonen gemeenten aan welke particuliere sociale huurwoningen meetellen en hoe is de validatierol vanuit Rijk en provincie vormgegeven?