

Datum

10 juni 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-060

**Aan**

Eerste Kamer der Staten-Generaal

T.a.v. woordvoerders wonen

Onderwerp

Debat Wet versterking regie volkshuisvesting en novelle

Geachte Kamerleden,

Op 23 juni debatteert en stemt u over het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wet regie) en de bijbehorende novelle. Namens de woningcorporaties in Nederland vragen wij uw aandacht voor het belang van deze wet en voor de uitvoerbaarheid ervan.

Nederland kampt met een wooncrisis. De praktijk laat zien dat de optelsom van lokale keuzes onvoldoende leidt tot het bouwen van de woningen die landelijk nodig zijn en dat met name de bouw van betaalbare woningen in veel gemeenten achterblijft. Uit CBS-cijfers bleek al dat in 275 van 342 gemeenten nu minder dan 30% van de woningen sociale huur is. In deze gemeenten was van 2020 t/m 2023 slechts 16% van de nieuwbouw een corporatiewoning.¹ Deze cijfers tonen het belang van regie aan op waar we, hoeveel betaalbare woningen, voor wie bouwen.

De Wet regie voorziet in dit kader. Het maakt het mogelijk de afgesproken doelstellingen van 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur uit de Woontop en regionale woondeals afdwingbaar te maken. Het Rijk en de provincie krijgen sturingsinstrumenten op het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma en omgevingsplannen. Er komen definities wat échte sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen zijn. Urgent woningzoekenden krijgen in alle gemeenten een eerlijke kans en beroepsprocedures bij de Raad van State worden fors versneld. Daarmee legt de Wet regie de basis voor een daadkrachtiger volkshuisvestingsbeleid waarin betaalbaarheid, snelheid en publieke regie eindelijk hand in hand gaan.

Belang van inwerkingtreding 1 juli 2026

Woningcorporaties versnellen al jaren hun nieuwbouwproductie, oplopend tot zo'n 25.000 woningen in 2025. Ze liggen goed op koers om 30.000 woningen per jaar te bouwen vanaf 2029, conform de afspraak in de Nationale Prestatieafspraken. In de Aedes Forecast zien we echter dat corporaties onvoldoende eigen grond hebben voor alle plannen, ze zijn daarvoor in toenemende mate afhankelijk van gemeenten en marktpartijen.²

¹ <https://aedes.nl/politiek/onvoldoende-corporatiewoningen-merendeel-gemeenten-maak-vaart-met-regiewet>

² <https://aedesdatacentrum.nl/mosaic/stories--aedes-forecast/woningbouw-en-grond>

Om de versnelling op nieuwbouw vol te houden, is van het groot belang dat de Wet versterking regie volkshuisvesting en de novelle per 1 juli 2026 in werking treden. Dat geeft de wettelijke borging onder langjarige duidelijke afspraken en geeft het Rijk en de provincie de instrumenten om te sturen op de realisatie van deze afspraken. We geven u hieronder nog enkele aandachtspunten mee.

Zorg voor tempo en duidelijkheid in verdeling betaalbare nieuwbouw

Aedes ziet dat de systematiek voor de verdeling van de doelstellingen voor betaalbare nieuwbouw per gemeente complex is. Als de sociale huurvoorraad van een gemeente onder het landelijk gemiddelde van 25,6% ligt dan krijgt de gemeente de verplichte opdracht 30% sociale huur te programmeren. Is de sociale huurvoorraad groter dan landelijk gemiddeld, dan is er een verplichte opdracht van 40% middenhuur/betaalbare koop. Vervolgens hebben gemeenten in de woningbouwregio na inwerkingtreding van de Wet regie 6 maanden de tijd om de aanvullende opgave per gemeente te bepalen. Om zo in totaal op 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur in de programmering van de woningbouwregio uit te komen.

Dat is een ingewikkeld gesprek. Gemeenten starten dit namelijk vanuit een ander vertrekpunt – 30% sociale huur of 40% middenhuur/betaalbare koop – en zullen moeite doen om een lage aanvullende opgave af te spreken. De hoogte van de aanvullende opgave per gemeente is namelijk vrij spel en kan grote verschillen tussen gemeenten opleveren, zolang het maar optelt naar 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur in de regio. Zie hiervoor ook de Nota naar aanleiding van het nader verslag (p. 34) zoals eerder verstuurd naar de Tweede Kamer. Daar schommelt het percentage betaalbare nieuwbouw per gemeente tussen de 45% (Gooise Meren) en 73% (Amsterdam). Aedes vraagt zich sterk af of deze systematiek bijdraagt aan het beoogde doel van de wet: het spreiden van betaalbare nieuwbouw. Daarbij blijven we vraagtekens houden waarom er gekozen is voor het ijkpunt van het landelijk gemiddelde van 25,6% en niet voor 30% sociale huur aangezien die behoefte wel blijkt uit de ABF-Woningmarktverkenning.³

Aanscherpingen zijn stap in de goede richting

Tijdens de behandeling van de novelle in de Tweede Kamer is de motie-De Hoop en Grinwis⁴ aangenomen. Daarin staat dat wanneer gemeenten in de woningbouwregio binnen 6 maanden na inwerkingtreding van de wet geen overeenstemming hebben over de aanvullende opgave de minister erop kan sturen dat elke gemeente 30% sociale huur en 37% middenhuur/betaalbare koop programmeert. Aedes vindt het een goede zaak dat deze motie is aangenomen én dat de minister de toezegging heeft gedaan in het eerste kwartaal van 2027 met een brief te komen met daarin in welke regio's ze deze instructie gaat inzetten.⁵

Creëer tempo met hetzelfde uitgangspunt

Maar het is niet genoeg. De huidige systematiek zorgt ervoor dat gemeenten een complexe regio-onderhandeling ingaan. Het veronderstelt een solidariteit tussen gemeenten op de opgave voor betaalbare nieuwbouw die er lang niet overal is. Samen met VNG, IPO en Woonbond stelt Aedes

³ <https://open.overheid.nl/documenten/a639725d-2ae1-4fef-b4ee-0023c6b62f4a/file>

⁴ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2026D12008&did=2026D12008>

⁵ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/toezeggingen/detail?id=TZ202603-099&did=TZ202603-099>

daarom voor om alle gemeenten hetzelfde vertrekpunt te geven na inwerkingtreding van de wet: 30% sociale huur en 37% middenhuur/betaalbare koop. Zie ook het position paper dat u heeft ontvangen vanuit IPO op 29 mei jongstleden (volledigheidshalve opnieuw bijgevoegd als bijlage bij deze brief).

Met allemaal 30% sociale huur en 37% middenhuur/betaalbare koop starten gemeenten in de regio het gesprek om binnen 6 maanden per gemeente een iets lagere of iets hogere opgave af te spreken, zolang het maar optelt naar 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur in de regio. Verschillen afspreken tussen gemeenten is dan nog steeds mogelijk. We verwachten dat door hetzelfde vertrekpunt – 30% sociale huur en 37% middenhuur/betaalbare koop – er méér solidariteit tussen gemeenten is op de betaalbare nieuwbouw. Hiermee wordt de onderhandeling minder complex én zorgt het voor meer tempo om de Woontop-afpraak van 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur uitvoerbaar te maken.

Faciliteer de provincie in haar coördinerende rol

Met de Wet regie krijgt de provincie een centrale rol in het volkshuisvestelijk beleid. Ze stelt de woningbouwregio en woningmarktregio vast en gaat daarna als coördinator samen met de gemeenten de opgave voor respectievelijk betaalbare nieuwbouw en het huisvesten van urgenten verdelen. We roepen uw Kamer op aan de minister te vragen of de provincie de juiste instrumenten heeft om deze rol op te pakken. Daarvoor doen we twee suggesties ter verbetering:

- In elke woningbouwregio moet nu van de volledige programmering 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur zijn. Als uit regionaal woonbehoefteonderzoek blijkt dat de behoefte aan de sociale huur hoger ligt dan moet het voor de provincie mogelijk zijn het regionale percentage sociale huur te verhogen. Het ligt dan in de rede in een andere woningbouwregio een iets lagere opgave af te spreken, om provinciaal uit te komen op 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur.
- Als de onderhandeling in de woningbouwregio over betaalbare nieuwbouw tussen gemeenten stroef gaat, dan zou het een goede zaak zijn dat de provincie ook de optie krijgt om in de omgevingsverordening 30% sociale huur en 37% middenhuur/betaalbare koop per gemeente in de regio vast te stellen. Zo kan tempo worden gemaakt.

Duidelijkheid na ingang Wet regie

In de nota naar aanleiding van het tweede verslag beantwoordt de minister verschillende vragen die door uw Kamer zijn gesteld.⁶ Daaruit valt op te maken dat gemeenten na inwerkingtreding van de Wet regie één jaar de tijd hebben om het volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Daarnaast hebben ze anderhalf jaar de tijd om de huisvestingsverordening, met daarin de urgentieregeling, vast te stellen. Voor provincies, gemeenten en corporaties is 1 juli 2026 daarom geen eindpunt, maar een startpunt voor vele gesprekken.

Duidelijke gegevensverstrekking

Met de Wet regie wordt de minister van VRO verantwoordelijk voor de verzameling en verstrekking van gegevens ten behoeve van de volkshuisvestingsprogramma's en huisvestingsverordeningen. Deze gegevens worden van nationaal niveau uitgesplitst naar provincie en regio's. Gemeenten kunnen de ontbrekende gegevens zelf aanvullen. Het is nu nog onduidelijk wanneer deze gegevens vanuit de

⁶ <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/kst-1249982>

minister verwacht mogen worden. Opheldering daarover is nodig om nog dit jaar de verdeling van betaalbare woningen te maken en daarna de volkshuisvestingsprogramma's en huisvestingsverordeningen op te stellen.

Duidelijke terugvalpercentages

In de woningmarktregio maken gemeenten afspraken over het verdelen van het huisvesten van urgent woningzoekenden. Het percentage van de voorraad dat ze toewijzen aan de tien wettelijk bepaalde urgentiecategorieën stellen ze vast in de huisvestingsvergoeding. In de onderliggende regeling is genoemd dat wanneer dit niet lukt binnen anderhalf jaar, er geldt dat 15% van de vrijkomende voorraad van elke gemeente wordt toegewezen aan deze urgenten.

Naar aanleiding van een aangenomen amendement krijgen dakloze gezinnen met minderjarige kinderen straks ook urgentie. In de Uitvoeringstoets (p.23) is genoemd dat vanwege deze reden het terugvalpercentage moet worden verhoogd.⁷ Het aantal urgentiecategorieën is immers uitgebreid. Dat is gek genoeg niet gebeurd in de consultatieversie van de regeling versterking regie volkshuisvesting.

We vragen u hiervoor aandacht te vragen dat dit percentage ervoor moet zorgen dat er daadwerkelijk afspraken gemaakt worden. We pleiten er dan ook voor het percentage te verhogen naar 20% en met gemeenten en corporaties in de Randstad af te stemmen of dat percentage werkbaar is om tot afspraken te komen.

Duidelijke sturing

Via de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw wordt halfjaarlijks de voortgang van de programmering gemonitord. Voor de realisatie wordt gebruik gemaakt van CBS-cijfers, daarnaast vindt er halfjaarlijks een bestuurlijk overleg plaats. Voor provincies geldt dat zij zelf monitoren, het gesprek starten met gemeenten en sturen wanneer dat nodig is. We vragen u de minister te verzoeken om een toelichting te geven hoe zij de sturingsinstrumenten wil inzetten en hoe zij provincies aanmoedigt dat ook te doen.

Geef urgentie aan dakloze mensen geteld volgens de ETHOS-light definitie

Aedes pleit ervoor dat alle dakloze mensen volgens de ETHOS-light definitie aangemerkt worden als wettelijk urgent in de Wet regie. Op dit moment staat er een smalle definitie van dakloosheid in de Wet regie, dakloze mensen moeten daardoor eerst in de maatschappelijke opvang verblijven of daar een beschikking voor hebben vóórdát ze urgentie krijgen. Corporaties zijn er voor iedereen die ons nodig heeft, zo stelden we vast in de Aedesvisie.⁸

Een smalle definitie van dakloosheid hanteren om urgent te worden, is systeemdenken en daarmee sluiten we onze ogen voor de werkelijke omvang van het aantal daklozen. Het moet niet zo zijn dat dakloze mensen eerst in de maatschappelijke opvang terecht moeten komen met alle nadelen die daaraan verbonden zijn, zoals persoonlijke trauma's en uiteindelijk hogere maatschappelijke kosten. Borg daarom dat dakloze mensen volgens de ETHOS-light telling als wettelijk urgent in de Wet regie

⁷ [Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden \(UDO\) amendementen wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting | Rijksoverheid.nl](#)

⁸ <https://aedes.nl/media/document/aedes-langetermijnvisie-13-juni-2024>

worden aangemerkt. Daarmee sluiten we onze ogen niet en doen we recht aan het werkelijk aantal dak- en thuisloze mensen, ondanks dat dit in de doorwerking van de wet ingewikkeld kan zijn.

Conclusie

Het traject voor de Wet versterking regie volkshuisvesting heeft (te) lang geduurd. Na meer dan vier jaar, en drie kabinetten, heeft u 23 juni de kans om een inwerkingtreding op 1 juli mogelijk te maken. We vragen u dat daadwerkelijk te doen, voor alle mensen die een betaalbare woning zoeken en alle partijen in de volkshuisvesting die vragen om langjarig stabiel beleid.

Mocht u vragen hebben, of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of tel. 06-51926072)

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter