

Datum

20 juni 2025

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/25-057

**Aan**

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

Onderwerp

Debat Wet versterking regie volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Op 25 juni 2025 debatteert u over het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wet regie). De Wet regie moet de formele basis leggen voor overheden om de afgesproken doelstellingen op de WoonTop en in de regionale woondeals van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal afdwingbaar te maken. De realisatie van deze woningen is namelijk niet vanzelfsprekend, zo liet het CBS¹ zien. In veel gemeenten staan nu te weinig sociale huurwoningen. Woningcorporaties staan klaar om meer te bouwen, maar zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van concrete locaties en stroperige procedures. Nationale regie is nodig. Dat regelt deze wet door met betaalbaarheidsdoelstellingen in de woningbouwprogrammering van Rijk, provincie, regio en gemeente, een stevige doorzettingsmacht, heldere definities en versnelde beroepsprocedures de woningzoekenden te ondersteunen om snel een betaalbaar passend (t)huis te vinden.

En dat is nodig: uit het WoON 2024 blijkt dat de groep woningzoekenden is gestegen van 1,66 miljoen (2021) naar 1,79 miljoen (2024). In 2021 zocht nog 29% van de actief woningzoekenden een sociale huurwoning, dat is in 2024 gestegen naar liefst 36%. Zet daarom vaart om de Wet regie snel in te voeren, de woningzoekenden en volkshuisvesting wachten erop.

Aedes ziet nog wel enkele mogelijkheden tot aanscherping en verbetering van het wetsvoorstel en vragen u dit over te nemen en in te brengen tijdens de behandeling.

In elke gemeente: 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur in de nieuwbouw

In het wetsvoorstel moet de nieuwbouw in elke regio 2/3 betaalbaar en 30% sociaal zijn. De gemeenten krijgen één opdracht. Bij < 26% sociale huurvoorraad is dat ten minste 30% sociale huur in de nieuwbouw. Bij > 26% sociale huurvoorraad is dat 40% middenhuur/betaalbare koop. Na deze verplichte opdracht moeten gemeenten in de regio met elkaar in discussie welke extra opdracht elke gemeente krijgt om 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur op regioniveau te halen. Op deze manier

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

verschilt het per gemeente hoeveel procent van de nieuwbouwopgave betaalbaar moet zijn, zie ook het voorbeeld op pagina 34 van de Nota naar aanleiding van het nader verslag². Daarin schommelt het percentage betaalbare nieuwbouw per gemeente tussen 45% (Gooise Meren) en 73% (Amsterdam).

Aedes, VNG, IPO en Woonbond stellen een duidelijker aanpak voor: in elke regio en elke gemeente minimaal 2/3 betaalbaar en minimaal 30% sociaal in de nieuwbouw. Hiermee is ook geborgd dat in elke gemeente 1/3 ruimte is voor vrije sector en dure koop. Dit verbetervoorstel draagt bij aan een betere uitvoerbaarheid op lokaal en regionaal niveau om de Woontopafpraak van 2/3 betaalbaar en tenminste 30% sociale huur op nationaal niveau te halen.

Een regionale discussie met verschillende betaalbaarheidspercentages per gemeente zoals in het huidige voorstel wordt vermeden. Een regio of gemeente kan wel het verzoek indienen een lagere of hogere minimumgrens te hanteren. Dat geldt alleen voor 30% sociale huur, om zo oog te houden voor de financiële haalbaarheid van bouwprojecten. Afwijking gebeurt in afstemming met respectievelijk andere regio's en gemeenten en kan alleen om volkshuisvestelijke redenen en na advies van corporaties. Zie ons volledig position paper³. Wij roepen u op de betaalbaarheidsdoelstelling duidelijker te maken: 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur in de nieuwbouw voor elke gemeente.

Zorg voor een evenwichtige spreiding van betaalbare woningen

Met de Wet regie wordt de betaalbaarheidsdoelstelling op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor 10 jaar vastgezet. Minister Keijzer noemt in de Nota naar aanleiding van het nader verslag dat ze met de Realisatiestimulans, Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget het publieke tekort als gevolg van woningbouw verlaagd voor medeoverheden. Dit moet ertoe leiden dat betaalbare woningen niet naar achteren worden geschoven in de planning. Aedes vindt dit onvoldoende aangezien deze regelingen afhankelijk zijn van kabinetsbeleid en geen borging bieden over de gehele periode van 10 jaar. We zien liever jaarschijven (bijvoorbeeld per 3 jaar) op regionaal niveau waarin 2/3 betaalbaar en 30% sociaal gerealiseerd moet zijn.

Corporaties moeten meebeslissen bij afwijken 30% sociale huur

In het wetsvoorstel kan de gemeente om volkshuisvestelijke redenen een verzoek indienen bij de provincie om af te wijken van de doelstelling 30% sociale huur. Er moet worden afgestemd met andere gemeenten in de regio, maar het is niet duidelijk hoe deze afstemming eruitziet. Corporaties en huurdersorganisaties hebben geen stem in dit verzoek tot afwijking, dit is onjuist aangezien de gemeente met hen lokale prestatieafspraken sluit. Het verzoek tot afwijking mag geen olifantenpad worden voor gemeenten om makkelijk af te wijken van een betaalbaarheidsdoelstelling, dan doen we geen recht aan de groeiende groep van woningzoekenden die een betaalbare woning zoeken. Borg daarom in het wetsvoorstel dat de lokale corporaties en huurderorganisaties mee beslissen bij een verzoek tot afwijking.

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/04/17/nota-naar-aanleiding-van-het-nader-verslag-wet-versterking-regie-volkshuisvesting-36512>

³ <https://aedes.nl/nieuwbouw/aedes-ipo-vng-en-woonbond-iedere-gemeente-30-van-nieuwbouw-sociale-huur>

Versnellen beroepsprocedures van groot belang

Hoe meer woningen er worden gebouwd, hoe meer beroepsprocedures er te verwachten zijn. Aedes steunt daarom dat het versnellen van deze procedures onderdeel is van deze wet en roept op tot snelle invoering. Om de werkdruk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in het oog te houden, is in het wetstraject aangepast dat alleen woningbouwprojecten met 12 woningen of meer in aanmerking komen voor versnelling. In de geest van de Wet past de Afdeling bestuursrechtspraak sinds juli 2024 deze werkwijze al toe. 250 woningbouwprojecten – goed voor zo’n 62.000 woningen – zijn met voorrang behandeld.⁴ De Wet regie biedt de borging dit te blijven doen.

Huisvesten primaire doelgroep en urgenten ook in de particuliere sociale huurvoorraad

Met de definitie van sociale huur in de Wet regie wordt bepaald wat échte sociale huur is. Als de woningen van niet-corporaties hieraan voldoen dan tellen ze samen met de sociale huurvoorraad van corporaties mee voor de totale sociale huurvoorraad van de gemeente. Nieuwbouw van niet-corporaties telt ook mee als ‘sociale huur’ met de instandhoudingstermijn van 25 jaar. Aedes ondersteunt deze definitie van sociale huur. Het maakt het echter wel mogelijk dat niet-corporaties zich volledig kunnen focussen op het huisvesten van de secundaire doelgroep, de doelgroep met een inkomen hoger dan de inkomensgrens voor huurtoeslag maar lager dan de grens voor een sociale huurwoning. De opgave voor de primaire doelgroep én urgenten komt zo volledig bij de corporaties te liggen. Dit zorgt ervoor dat mensen die soms een beetje extra hulp nodig hebben meer bij elkaar komen te wonen. De gemeente kan in de huisvestingsverordening ervoor kiezen dat urgenten ook worden toegewezen aan de particuliere sociale huurvoorraad, maar is dat niet verplicht. Aedes zou graag zien dat de primaire doelgroep en urgenten ook gehuisvest worden in de particuliere sociale huurvoorraad om zo iedereen een eerlijke kans te geven op een sociale huurwoning.

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 vóórdat ze urgentie krijgen. Corporaties zijn er voor iedereen die ons nodig heeft, zo stelden we vast in de Aedesvisie.⁵ 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 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.

Verruimen werkgebied corporaties noodzakelijk om opgave op te pakken

De Wet regie zorgt ervoor dat het werkgebied van corporaties wordt verruimd van de woningmarktgrens naar de provinciale grens. Het werkgebied van een deel van de corporaties kan zo meerdere provincies beslaan. Dat gaat niet ten koste van de lokale binding. In de Woningwet blijft

⁴ <https://www.raadvanstate.nl/voorrang-woningbouwzaken/>

⁵ <https://aedes.nl/media/document/aedes-langetermijnvisie-13-juni-2024>

immers staan dat de corporatie eerst zijn middelen inzet in de gemeente waar ze nu al werkzaam is. De sturingsrelatie blijft het tripartiete overleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Een corporatie die nog geen bezit heeft in de gemeente kan uitgenodigd worden voor het overleg over de lokale prestatieafspraken, maar ze zijn niet verplicht om hierop in te gaan. De Wet regie maakt het ook mogelijk dat wanneer het werkgebied van de individuele corporatie uit drie of meer provincies gaat bestaan, er een verzoek bij de minister van VRO mag worden ingediend om dit te beperken tot twee provincies. Dit moet in samenspraak met gemeenten en huurdersorganisaties. Aedes pleit er dus voor dat het verruimen van het werkgebied in het wetsvoorstel wordt behouden zodat solidair de volkshuisvestelijke opgave – zoals vastgesteld in het provinciale volkshuisvestingsprogramma - kan worden opgepakt.

Zorgen die door VNG geuit worden over corporaties die in te veel regio's actief zijn en daarmee geen lokale binding meer zouden hebben, delen wij niet. Integendeel, we zien juist dat grotere, soms landelijk opererende corporaties veel bezit overdragen aan andere, lokaal werkende corporaties. Daarmee wordt juist de lokale binding versterkt. Aan de andere kant is het ook goed dat corporaties in een grotere regio, de provincie, actief mogen zijn, omdat er in het kader van solidariteit steeds vaker bijgesprongen moet worden bij corporaties die bijvoorbeeld de opgave lokaal niet aankunnen. Dit is juist goed voor de volkshuisvesting.

We zijn zeer bereid om een 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