



Reactie op consultatie Novelle Wet versterking regie volkshuisvesting

Aedes dankt de minister van VRO voor de mogelijkheid te reageren op de consultatieversie van de novelle bij de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wet regie). Wij onderschrijven het doel van deze novelle: het herstellen van de drie bij amendement ingevoerde onderdelen die in strijd zijn met grondwettelijke beginselen of de uitvoerbaarheid van de Wet regie in de weg staan.

We zijn **positief** over de voorgestelde reparaties om de Wet regie weer juridisch houdbaar en uitvoerbaar te maken. Het fundament van de wet blijft hierbij stevig overeind: meer regie op hoeveel, waar en voor wie we bouwen. We riepen samen met IPO en VNG¹ al op om vaart te blijven maken met de behandeling van de Wet regie, aandacht houdend voor de onderdelen van de wet die nog gerepareerd dienen te worden in de novelle. Na het sluiten van de consultatie zien we daarom graag dat zo snel als mogelijk de behandeling wordt opgestart, zodat de **invoeringsdatum van 1 januari 2026 haalbaar blijft**. Dat 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 provincie en de minister van VRO instrumenten te geven om te sturen op voldoende betaalbare nieuwbouw. **Er is dus een breed belang voor een snelle invoering van de wet.**

Reactie per amendement

De novelle herstelt drie amendementen die tijdens de behandeling in de Tweede Kamer zijn aangenomen over 1) het verbod op urgentie voor alle vreemdelingen, 2) fatale termijnen en 3) het voorkeursrecht. Hieronder gaan we op de verschillende amendementen in.

1. *Ongedaan making absoluut verbod op urgentie voor alle vreemdelingen (onderdeel A, Huisvestingswet 2014)*

Aedes steunt nadrukkelijk het schrappen van dit onderdeel. Het aangenomen amendement was strijdig met het gelijkheidsbeginsel (artikel 1 Grondwet) en had bovendien de uitvoering van gemeentelijke taakstellingen voor de huisvesting van statushouders onmogelijk gemaakt. Het vervallen van dit onderdeel zorgt voor een uitvoerbare regeling, in lijn met de grondwet en de maatschappelijke werkelijkheid waarin gemeenten en corporaties samen zorgen voor huisvesting van kwetsbare groepen.

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. Statushouders zijn nog niet in Nederland geworteld en hebben meestal geen mogelijkheid zelf een woning te regelen. Door hen de voorrang op een woning te ontnemen, zitten ze vast in dure opvanglocaties. Dit kost de maatschappij onnodig veel (meer) geld en belemmert hun integratie. De Raad van State noemt dan ook dat dit wetsvoorstel in strijd is met het recht op gelijke belasting. **Aedes verzoekt daarom met klem de behandeling van dit wetsvoorstel niet door te zetten.**

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



2. *Vervallen van de overgangsregeling van vergunningverlening na fatale termijn (Omgevingswet)*

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.² **Op basis van de analyse in de novelle en de eerdere Kamerbrief van 26 augustus³ 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.

Als het Rijk automatisch bevoegd gezag wordt, moet het zonder lokale kennis besluiten nemen, bezwaar en toezicht afhandelen, en daarvoor nieuwe capaciteit opbouwen. Dat leidt tot meer bestuurlijke drukte, dubbel werk en onzekerheid voor woningbouwprojecten van corporaties. De echte versnelling ligt niet in overdracht van bevoegdheden, maar in versterking van lokale capaciteit en samenwerking in de planfase. Gemeenten, provincies, woningcorporaties en Rijk werken daar al aan via de versnellingstafels en woondeals. Met deze wijziging in de novelle blijft het vergunningstelsel uitvoerbaar en wordt de regie op woningbouw versterkt zonder extra bestuurlijke hindernissen.

3. *Aanpassing van de regeling voor het voorkeursrecht (Omgevingswet)*

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).

² <https://aedes.nl/media/document/oproep-aedes-ipo-en-vng-aan-eerste-kamer-over-voortgang-regiewet>

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/08/26/kamerbrief-ek-wetsvoorstel-versterking-regie-volkshuisvesting-uitvoerbaarheid-en-juridische-houdbaarheid-amendementen>



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.

Dakloosheid en Wet regie

Aedes heeft voor de behandeling in de Tweede Kamer opgeroepen alle dakloze mensen die geteld zijn volgens de ETHOS-light definitie urgentie te geven⁴. Een amendement om dat onderdeel aan de Wet versterking regie volkshuisvesting toe te voegen, werd niet aangenomen. Wel werd het amendement Grinwis (nr. 93)⁵ aangenomen om dakloze gezinnen met minderjarige kinderen urgentie te geven. Aedes heeft er kennis van genomen dat de minister ervoor kiest – naar aanleiding van een uitvoeringstoets – de toegang tot deze urgentiecategorie te beperken in de onderliggende regeling. Zodra bekend is hoe dat er precies uitziet, zal Aedes daarop inhoudelijk reageren.

Conclusie

Alle partijen in de volkshuisvesting wachten op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Daarom dringen we er nogmaals bij het kabinet en de Kamer erop aan de behandeling voortvarend af te ronden zodat de wet per 1 januari 2026 in werking kan treden. Wij blijven uiteraard bereid om mee te denken over de uitvoering en verdere implementatie.

Meer informatie

Job Borggreve

Belangenbehartiger

j.borggreve@aedes.nl - 06 51 39 35 79

⁴ <https://aedes.nl/media/document/brief-aedes-tbv-debat-over-wet-versterking-regie-volkshuisvesting-20-juni-2025>

⁵ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/amendementen/detail?id=2025Z13522&did=2025D30614>