

Wet versterking regie volkshuisvesting

VTW Bouwdag 30-3-26
Job Borggreve

vereniging van
woningcorporaties



Status wetgevingstraject

Tweede Kamer heeft Wet en novelle aangenomen. Eerste Kamer gaat behandeling plannen.

Besluit ligt met voorhang in de Tweede Kamer. Regeling is nu in consultatie en gaat daarna met voorhang naar de Kamers.

Beoogde ingangsdatum: 1-7-2026

Waarom meer regie?

- Optelsom van lokale beslissingen leidt niet tot wat landelijk nodig is
- Markt bouwt zonder sturing vooral dure woningen
- Onevenwichtige verdeling van betaalbare woningen in de regio
- Onzekerheid voor bouwende partijen woningbouwprogrammering
- Bouwprocedures duren lang
- Ontbreken van evenwichtige verdeling, vooral grote gemeenten huisvesten urgent woningzoekenden

... en hoe dan?

Met wijzigingen in de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en de Wmo 2015:

1. Regie op aantallen woningen en locaties
2. Regie op betaalbare woningen
3. Evenredige verdeling van urgent woningzoekenden
4. Verstevigen van lokale prestatieafspraken
5. Versnellen van beroepsprocedures

Bouwen, bouwen, bouwen

1. Regie op aantallen woningen en locaties

vereniging van
woningcorporaties



Kern

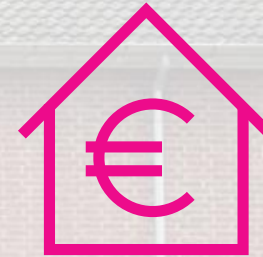
- Grondwettelijke opdracht 'voldoende woongelegenheden' expliciet verankerd in Omgevingswet
- Gemeenten zorgen voor **voldoende locaties** voor corporaties en markt
- Provincies krijgen expliciete opdracht te **sturen** op voldoende locaties in gemeenten
- Rijk en provincie **hakken knopen door** waar nodig, bijvoorbeeld over locaties
- **Verplicht volkshuisvestingsprogramma**, gemeenten, provincies en Rijk leggen vast voor wie, waar en hoeveel ze bouwen

Sturing door provincie en Rijk

- Volkshuisvestingsprogramma's moeten getrapt opgebouwd zijn.
- Als gemeente achterblijft in uitvoering van haar volkshuisvestelijke taken, dan kunnen provincie en Rijk sturen op vhv-programma en omgevingsplannen:
 - Signalering en overleg: provincie gaat in gesprek
 - Formele waarschuwing dat instructie of indeplaatstreding kan volgen
 - Instructie gegeven (juridisch bindende opdracht). Kan Rijk ook via provincie doen.
 - Provincie kan met reactieve interventiebevoegdheid voorkomen dat besluit gemeente in werking treedt
 - Indeplaatstreding

Betaalbaar bouwen, betaalbaar bouwen, betaalbaar bouwen

2. Regie op betaalbare woningen



vereniging van
woningcorporaties



Kern

- Wettelijke verankering: 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur van de te realiseren woning geldt op **nationaal, provinciaal en regionaal niveau**.
- Gemeenten krijgen opdracht **30% sociale huur of 40% middenhuur/betaalbare koop** afhankelijk van grootte sociale huurvoorraad. Daarna volgt nog in aanvullende opgave die wordt bepaald door regio-overhandeling tussen gemeenten. Die onderhandeling moet binnen 6 maanden zijn afgerond.
- **Ontheffing** op de verplichte opdracht mag op basis volkshuisvestelijke gronden.
- Definities sociale huur, middenhuur en betaalbare koop worden vastgelegd.

Volkshuisvestingprogramma (onderdeel woningbouw)

Provincie stelt in overleg met gemeenten de **woningbouwregio** vast. Waarschijnlijk de huidige woondealregio, maar kan ook een kleinere regio zijn. Binnen deze regio worden afspraken gemaakt over de verdeling.

Verdeling van betaalbare woningen tussen gemeenten



Corporatiewoningen (DAEB) t.o.v. totale voorraad



Definities betaalbare woningen

1. Sociale huur

- a. DAEB-voorraad van TI, of
- b. 1. Aanvangshuurprijs onder laag segmentgrens, en
- b. 2. Bij aanvang verhuurd aan DAEB inkomensgroep, en
- b. 3. Bij nieuwbouw instandhoudingstermijn van 25 jaar

2. Middenhuur

- a. 1. aanvangshuurprijs ten hoogste max. huurprijs bij 186 WWS-punten, en
- a. 2. Bij nieuwbouw instandhoudingstermijn van 10 jaar

Huisvesten, huisvesten, huisvesten

3. Evenredige verdeling van urgent woningzoekenden



vereniging van
woningcorporaties



Aandachtsgroepen

Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma

| |
|---|
| Mantelzorgverleners- en ontvangers |
| Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben |
| (dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet – conventionele woonplekken |
| Uitstromers uit beschermd wonen |
| Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg |
| Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel |
| Uitstromers jeugdzorg |
| Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg |
| Uitstappende sekswerkers |
| Arbeidsmigranten |
| Studenten |
| Woonwageneigenaren |
| Ouderen |

Vergunninghouders



Urgentiecategorieën

Voorrang, op basis van nadere toetsingscriteria die volgen in ministeriele regeling

| |
|---|
| Mantelzorgers en mantelzorgontvangers |
| Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben |
| Uitstromers maatschappelijke opvang |
| Uitstromers beschermd wonen |
| Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg |
| Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel |
| Uitstromers accommodaties jeugdhulp |
| Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg |
| Uitstappende sekswerkers |

= Wettelijke taakstelling

Toevoegingen door Tweede Kamer:

- **Starters** ook een aandachtsgroep
- **Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen** ook urgentiecategorie.

2

Systematiek

- Provincie stelt in samenspraak met gemeenten de **woningmarktregio** vast.
- Binnen deze regio worden de afspraken gemaakt over het aantal woningen/woonruimten dat past bij het **verwachte aantal urgentieaanvragen**. De deadline hiervoor moet nog worden vastgesteld.
- Als gemeenten er niet uitkomen dan geldt dat zij **15%** van de vrijkomende voorraad toewijzen aan wettelijk urgenten.
- **Urgentie geldt voor hele regio**: is gemeente A 'vol'? Dan kan de urgent woningzoekende altijd naar gemeente B, C, etc.
- Woningzoekende moet **economisch of maatschappelijk gebonden** zijn aan een regio.
- Gemeente mag nog steeds **eigen urgentiecategorieën** toevoegen, telt niet mee voor regionale verdeling.
- Na 3 jaar versnelde **evaluatie**.

Wederkerigheid, wederkerigheid, wederkerigheid

4. Verstevigen lokale prestatieafspraken



vereniging van
woningcorporaties

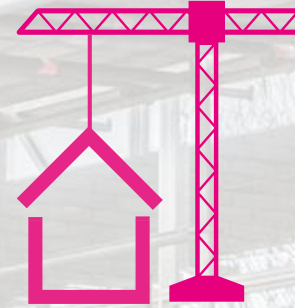


Uitbreiding mandaat adviescommissie

- Na invoering van de Wet regie kunnen gemeente, corporatie en huurderorganisatie over elkaar in de **totstandkoming én nakoming van lokale prestatieafspraken een geschil over elkaar aanhangig maken.**
 - Eén uitzondering: niet mogelijk richting huurdersorganisatie bij nakoming
- Minister krijgt advies en doet **bindende uitspraak:**
 - Partij niet nalatig.
 - Afdwinging van nakoming niet wenselijk want prestatieafspraken niet in lijn met vhv-programma. Prestatieafspraken aanpassen.
 - Partij wel nalatig, moet prestatieafspraken nakomen.

Tempo, tempo, tempo

5. Versnellen beroepsprocedures



vereniging van
woningcorporaties



Versnellen!

Woningbouwprojecten zijn straks van **‘zwaarwegend maatschappelijk belang’**. Dat betekent:

- Beroep kan nu bij twee instanties (rechter en afdeling bestuursrechtsspraak RvS), gaat naar één instantie (afdeling bestuursrechtsspraak RvS).
- Uitspraak moet gedaan worden binnen 6 maanden.

RvS werkt al in geest van de wet:

Afdeling bestuursrechtsspraak geeft ook komend jaar voorrang aan woningbouwzaken

Gepubliceerd op 23 mei 2025

De Afdeling bestuursrechtsspraak gaat door met het versneld behandelen van woningbouwzaken. Sinds de zomer van 2024 krijgen woningbouwzaken voorrang op andere rechtszaken in het omgevingsrecht. In het afgelopen jaar zijn daardoor 250 woningbouwprojecten met voorrang behandeld, samen goed voor zo'n 62.000 woningen. Aanvankelijk zou dit project stoppen op 1 juli 2025, maar gelet op de bereikte resultaten en het grote maatschappelijke belang van de woningbouwopgave heeft de Afdeling bestuursrechtsspraak besloten om daar in elk geval tot de zomer van 2026 mee door te gaan



Panelgesprek

- **Dirk Vreugdenhil**
 - Gedeputeerde Wonen Provincie Gelderland
- **Harriët Tiemens**
 - Directeur GMR Arnhem-Nijmegen
- **Frank Roerdinkholder**
 - Directeur Financiën en Bedrijfsvoering Vivare
 - Vz RvC Woonmensen



Stelling 1

“De Wet regie maakt een einde aan vrijblijvende regionale samenwerking”

Stelling 2

“Met vaste betaalbaarheidsnormen wordt volkshuisvesting weer een langetermijnstrategie in plaats van een lokale projectmatige afweging”

Stelling 3

“De Wet regie verplicht gemeenten op solidariteit in de verdeling van het huisvesten van urgent woningzoekenden, maar corporaties dragen de uitvoeringsrisico’s”

Stelling 4

“Prestatieafspraken worden met deze wet minder een onderhandelingsdocument en meer een uitvoeringscontract”