



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000113831

Datum
9 maart 2026

Opgesteld door

[Redacted signature]

Samengewerkt met
D-Wonen, D-WBB en D-RB

Bijlage(n)
2

Aan
Van

MinVRO
CZW

nota

Beantwoording schriftelijk overleg TK voorhang Besluit
versterking regie volkshuisvesting

Aanleiding

In het kader van de voorhangprocedure van het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting hebben de fracties van de D66, GroenLinks-PvdA, PVV, CDA, JA21, BBB, SGP en CU schriftelijke vragen gesteld over enkele onderwerpen die in het ontwerpbesluit worden geregeld. Gelet op het wetgevingsoverleg over de novelle tot wijziging van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting aanstaande maandag 16 maart is zo spoedig mogelijke verzending van de beantwoording gewenst.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de beantwoording van de vragen en de aanbestedingsbrief aan de Tweede Kamer te ondertekenen.

Kern

- De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de TK heeft op 27 januari besloten een schriftelijk overleg te willen voeren met de Minister van VRO over het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting.
- Op 10 februari hebben de fracties van de D66, GroenLinks-PvdA, PVV, CDA, JA21, BBB, SGP en CU schriftelijke vragen gesteld over enkele onderwerpen in het ontwerpbesluit. Zij betrekken de beantwoording bij het WGO of voeren hier een 2-minutendebat over.
- De belangrijkste vragen zien op:
 - de eerlijke bijdrage van gemeenten in de verdeling van de betaalbare woningen ("de betaalbaarheidseisen") en de mogelijkheid om hiervan af te wijken,
 - de relatieve daling van het aantal sociale huurwoningen,
 - de definities van de betaalbare woningen (o.a. instandhoudingstermijnen),
 - het streven naar 25% betaalbare koop in het coalitieakkoord,
 - de maximumleeftijd voor de aandachtsgroep starters,
 - de samenhang tussen regionale programmering en rijksmiddelen,
 - bestuurlijke regie en doorzettingsmacht,
 - vormgeving van de gegevensverzameling; en
 - de huisvesting van ex-gedetineerden in de regio van herkomst of detentie (maatschappelijke binding).
- De antwoorden op deze vragen worden hieronder kort samengevat.

Toelichting

Nadere toelichting vragen:

Onze referentie

2026-0000113831

Datum

9 maart 2026

- Voor het belangrijkste antwoord op de vragen van de diverse fracties over de **betalbaarheidseisen** wordt verwezen naar de antwoorden op vragen 1 en 2, kort samengevat:
 - o Elke gemeente moet haar bijdrage leveren om de regionale doelstelling van 2/3e betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen te behalen.
 - o Gemeenten met minder sociale huurwoningen dan het landelijk gemiddelde moeten gedurende een periode van tien jaar in ieder geval 30% sociale huurwoningen realiseren. Gemeenten met meer sociale huurwoningen in de voorraad dan het landelijk gemiddelde moeten in ieder geval 40% realiseren voor mensen met middeninkomens, middenhuur en betaalbare koop. Dit is de opdracht die een gemeente moet uitvoeren (30% sociaal of 40% in het middensegment) voor een periode van 10 jaar.
 - o Daarnaast moeten alle gemeenten gezamenlijk bijdragen aan de realisatie van twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen in de regio ("de regionale verdeling"). Uitgangspunt is dat gemeenten in goed overleg en onder regie van de provincie afspraken maken over de onderlinge verdeling van de betaalbare woningen in de woningbouwregio. Waar tijdige afspraken over de verdeling van de betaalbare woningen in de woningbouwregio uitblijven, zal de provincie knopen doorhakken. Dat kan via instructieregels of een instructiebesluit.
- **Relatieve daling sociale huurwoningen:** Het doel van het kabinet is om 30% sociale huur te realiseren, zodat er in absolute zin meer betaalbare woningen worden gerealiseerd. In de wijze waarop gemeenten daaraan bijdragen, streven we ook naar meer balans in de voorraad tussen gemeenten zodat mensen met een laag en met een middeninkomen in alle gemeenten meer kans maken op een betaalbare woning.
- De **definities van de betaalbare woningen** (o.a. instandhoudingstermijnen): voor sociale huurwoningen 25 jaar, voor middenhuurwoningen 10 jaar en voor betaalbare koopwoningen 1 jaar instandhoudingstermijn. De gemeente waarborgt deze instandhoudingsduur via het privaatrecht (zoals een anterieure overeenkomst) of via regels in het omgevingsplan.
- De voornemens uit het coalitieakkoord, onder andere het streven naar de realisatie van **25% betaalbare koopwoningen**, worden nader uitgewerkt. Hier wordt de Kamer op een later moment, idealiter voor aanvang van het meireces, over geïnformeerd.
- De **maximumleeftijd voor starters** is vastgesteld op 30 jaar (i.p.v. 34 jaar) omdat de groep tussen 30 en 35 jaar vaak wel over een eigen huurwoning beschikt en een deel daarvan vervolgens doorstroomt als koopstarter.
- De samenhang tussen **regionale programmering en rijksmiddelen**: Met de rijksmiddelen voor woningbouw wordt flankerend gestuurd op een evenwichtige verdeling van betaalbare woningen tussen gemeenten, waarbij iedere gemeente bijdraagt aan de bouw van twee derde betaalbare woningen op regionale schaal. Onderdeel van een evenwichtige verdeling is ook dat het stellen van bovenmatige lokale betaalbaarheidseisen door gemeenten worden voorkomen. Dit kan er namelijk toe leiden dat woningbouwprojecten financieel niet meer rondrekenen en dit gat wordt gedicht met Rijksmiddelen.

- Het inzetten van provinciale of rijks**doorzettingsmacht** kan op grond van de Omgevingswet door middel van een instructie. Een instructie kan door de provincie of het Rijk worden gegeven op het omgevingsplan of het volkshuisvestingsprogramma, bijvoorbeeld voor de regionale verdeling of als het te lang duurt voordat er overeenstemming is over een concrete locatie. Als ultimatum remedium kan ook interbestuurlijk toezicht door de provincie of het Rijk worden ingezet.
- De wettelijke verplichting tot periodieke **gegevensverzameling** ligt bij het Rijk. Gemeenten en provincies maken van deze gegevens gebruik voor de invulling van de gemeentelijke en provinciale volkshuisvestingsprogramma's. Omdat niet voor alle aandachtsgroepen gegevens te verzamelen zijn, zullen gemeenten voor een deel van die groepen een eigen inschatting van de specifieke woonbehoefte en hun aandeel in het benodigde aandeel woningen en wooneenheden moeten maken.
- **Huisvesting van ex-gedetineerde** (urgentie categorie)/maatschappelijke binding wordt nader uitgewerkt in de ontwerpregeling en niet in het ontwerpbesluit. In de ontwerpregeling is rekening gehouden met de mogelijkheid dat elke woningzoekende die uitstroomt uit een instelling, zich zal kunnen wenden tot de regio van herkomst voor een aanvraag voor urgentie. Er kunnen echter zwaarwegende redenen zijn juist niet terug te keren naar de regio van herkomst, bijvoorbeeld vanwege de belangen van slachtoffers of de aanwezigheid van een crimineel netwerk. Gemeenten kunnen onderling binnen een woningmarktregio en over de woningmarktregio's heen afspraken maken over de wijze waarop de verdeling van urgent woningzoekenden plaatsvindt.

Onze referentie
2026-0000113831

Datum
9 maart 2026

Politieke context

Het ontwerpbesluit dient vier weken te worden voorgehangen bij de beide Kamers voordat het voor advies kan worden gestuurd naar de Afdeling advisering van de Raad van State. Tijdens de procedurevergadering van de TK van 27 januari is, naast het bepalen van de inbrengdatum voor de vragen voor dit schriftelijk overleg, tevens besloten u te verzoeken geen onomkeerbare stappen te zetten tot de TK de beantwoording van de gestelde vragen heeft ontvangen en in staat is gesteld een tweeminutendebat te voeren. Mede gelet daarop is het politiek wenselijk eerst de afronding van de behandeling bij de TK af te wachten.

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Eerste Kamer heeft u op 14 januari ook een brief gezonden over de voorhang van het ontwerpbesluit. Omdat de commissie de mogelijkheid wil hebben het ontwerpbesluit bij de wetsbehandeling te betrekken stuit zij de voorhangtermijn en behoudt zij zich het recht voor op het ontwerpbesluit te reageren totdat behandeling van het wetsvoorstel en de bijbehorende novelle is afgerond. Zij verzoekt u daarom in de tussenliggende periode geen onomkeerbare stappen te zetten.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief Tweede Kamer	Graag ondertekenen
2	Beantwoording vragen SO	

Onze referentie

2026-0000113831

Datum

9 maart 2026