

Vergaderjaar 2025–2026

36 512

Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting)

M

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET TWEDE VERSLAG

Ontvangen 28 mei 2026

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het nader verslag dat de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat/Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (hierna: het wetsvoorstel) heeft uitgebracht. Ik ben de leden van de fracties erkentelijk voor de voortvarendheid waarmee de Kamer dit nader verslag heeft uitgebracht. In het belang van de voortgang van dit wetsvoorstel en de novelle, worden de vragen hierbij zo zorgvuldig mogelijk beantwoord. Ik streef ernaar om het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting per 1 juli 2026 in werking te laten treden met uitzondering van de onderdelen die nog nader moeten worden uitgewerkt in het ontwerpbesluit of waarvoor een invoeringstermijn noodzakelijk is. Het wetsvoorstel voorziet in een gefaseerde inwerkingtreding per onderdeel van het wetsvoorstel en het bepalen van de invoeringstermijnen bij koninklijk besluit. Tijdige vaststelling van het wettelijk kader is van groot belang voor de grote volkshuisvestingsopgave die er ligt en het halen van de mijlpalen in het kader van het Herstel- en Veerkrachtfonds. Deze mijlpalen betreffen publicatie vóór 31 augustus 2026 en inwerkingtreding voor 1 januari 2027 van wetgeving waarmee gestuurd kan worden op de bouw van nieuwe betaalbare woningen. Gelet op de vaste verandermomenten dient het wetsvoorstel daarom per 1 juli 2026 in werking te treden. Het niet (tijdig) behalen van deze mijlpalen kan leiden tot kortingen van de voor Nederland beschikbare middelen, oplopend tot € 1,2 miljard euro (2 x 600 miljoen). Ik blijf mij daarom inspannen voor een spoedige inwerkingtreding van het wetsvoorstel, de novelle, het bijbehorende besluit en de bijbehorende regeling en vraag de Kamer de verdere behandeling voortvarend ter hand te nemen.

Op dit moment is ook het **Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting** (hierna: ontwerpbesluit) in voorhang bij uw Kamer.

De leden van de fracties hebben ook vragen gesteld over de uitwerking van een bij amendement Grinwis² gewijzigd onderdeel van het wetsvoorstel. Dit onderdeel ziet op het toevoegen van (dreigend) dakloze

gezinnen met minderjarige kinderen aan de verplichte categorieën van urgent woningzoekenden. Dit onderdeel wordt uitgewerkt in de **Ontwerpregeling versterking regie volkshuisvesting** (hierna: ontwerp-regeling). De gewijzigde onderdelen van de regeling zijn in februari en maart 2026 geconsulteerd.

In deze nota naar aanleiding van het nader verslag zijn vragen van gelijke strekking waar mogelijk op één plek beantwoord of wordt verwezen naar het antwoord op de eerste vraag van die gelijke strekking. Verder is bij de beantwoording zo veel mogelijk de volgorde en paragraafindeling van het verslag aangehouden en zijn de vragen cursief gedrukt en genummerd.

Aanleiding en analyse

1.

*De leden van de fractie van **GroenLinks-PvdA** constateren dat verschillende moties die zijn ingediend tijdens de behandeling van de wet en de novelle in de Tweede Kamer oproepen om het aandeel sociale huurwoningen te waarborgen dan wel te verhogen. Het amendement van de leden Grinwis en Welzijn over het betrekken van de netto-ontwikkeling van de sociale woningvoorraad bij de evaluatie van de wet is aangenomen.¹ Anderzijds is het amendement van de leden De Hoop en Beckerman over de uitdrukking van gerealiseerde woningen in netto-aantallen verworpen.² Hoe wordt, met inachtneming van de aangenomen moties en amendementen, het aandeel sociale huurwoningen precies geteld en in kaart gebracht? Ziet de regering met deze leden dat het noodzakelijk is om hierbij niet alleen te kijken naar het aantal nieuwbouwwoningen in het sociale huursegment, maar ook naar het netto-aantal sociale huurwoningen? Welke instructie hebben gemeenten hierin?*

In het ontwerpbesluit is de doelstelling opgenomen dat op regionaal, provinciaal en landelijk niveau twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur. Door het hanteren van deze doelstelling groeit de netto sociale huurvoorraad. Daarbij is ook rekening gehouden met sloop en uitponing. Deze doelstelling sluit aan bij wat met gemeenten en corporaties is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken in 2024.

In het ontwerpbesluit is bovendien geborgd dat elke gemeente een bijdrage levert aan het realiseren van deze doelstelling. Gemeenten moeten een extra stap zetten in de bouw van woningen in het segment dat ondervertegenwoordigd is in de gemeentelijke woningvoorraad. 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% in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop) toevoegen. Daarnaast moeten alle gemeenten gezamenlijk bijdragen aan de realisatie van twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen in de regio.

In de ontwerp-regeling is dit landelijke gemiddelde percentage sociale huurwoningen vastgesteld op 25,6%. Daarnaast is in de ontwerp-regeling geregeld dat het aandeel sociale huurwoningen van een gemeente wordt vastgesteld aan de hand van de voorraad zelfstandige DAEB-woningen (peildatum 31 december 2024) ten opzichte van de totale voorraad zelfstandige woningen op basis van gegevens van het Centraal bureau

¹ Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 55.

² Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 53.

voor de statistiek op peildatum 1 januari 2025. Dit gemeentelijke aandeel geldt voor de periode vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting voor 10 jaar daarna. Het Rijk brengt via het dashboard sociale huur (Datawonen – Sociale huur (corporatiesector)) in kaart wat per gemeente, provincie of woondealregio het percentage sociale huur in de voorraad is. De bron voor het aantal zelfstandige DAEB-woningen in bezit van corporaties is de verantwoordingsinformatie van corporaties (dVi).

2.

*In de wet wordt opgenomen dat 30% van de woningbouw in een regio sociale huur moet zijn. Echter merken de leden van de **SP**-fractie op dat dit een bruto-getal is. Er wordt in dit percentage geen rekening gehouden met sociale huurwoningen die worden gesloopt of verkocht. Deelt de regering de mening van deze leden dat woningbouwregio's aanvullende sociale huurwoningen moeten bouwen om deze gesloopte en verkochte sociale huurwoningen te compenseren? Zo nee, waarom niet?*

Bij de doelstelling van 30% sociale huurwoningen is sprake van een netto toename van sociale huurwoningen, ook rekening houdend sloop en uitponding. Om die reden is een aanvullende doelstelling niet nodig. Zie ook het antwoord op vraag 1.

3.

Deze leden merken op dat huurwoningen van niet-corporaties worden meegeteld bij de sociale huurvoorraad van de gemeente als ze voldoen aan de criteria van sociale huur. Deze woning blijft echter maar minimaal 25 jaar sociale huur, waarna de verhuurder vrij is de woning te verhuren aan huishoudens boven de inkomensgrens. Deze leden vragen de regering of het laten meetellen van deze woningen voor de vereiste van 30% sociale woningbouw leidt tot een duurzame groei van de sociale woningvoorraad. Kan de regering hierop reflecteren? Is zij van mening dat private sociale huurwoningen hier langdurig aan bijdragen?

Bestaande huurwoningen van particuliere verhuurders tellen niet mee voor het vaststellen van de bestaande voorraad sociale huurwoningen in een gemeente. Alleen het aandeel sociale huurwoningen in beheer bij corporaties (DAEB-voorraad) bepaalt of een gemeente in ieder geval 30% sociale huurwoningen moet realiseren of juist 40% moet realiseren in het middensegment. De reden dat particuliere sociale huurwoningen niet meetellen voor de bestaande voorraad is dat deze woningen meestal nog niet voldoen aan alle eisen in het ontwerpbesluit voor sociale huurwoningen. Nieuwe sociale huurwoningen van particuliere verhuurders tellen wel mee als gerealiseerde sociale huurwoning als geborgd is dat als de woning minimaal 25 jaar de sociale huurwoning in stand wordt gehouden én bij mutatie beschikbaar is voor de DAEB-inkomensgroep.

Hoewel het overgrote deel van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd door woningcorporaties is voor de woningzoekende met een laag inkomen iedere extra sociale huurwoning er één. De regering vindt dan ook dat ook nieuwe woningen van particuliere verhuurders bijdragen aan het verkleinen van het woningtekort. De termijn van minimaal 25 jaar acht de regering proportioneel gelet op het investeringsklimaat en gezien de waarborgen voor het eigendomsrecht. Gedurende de instandhoudings-termijn gelden immers beperkingen ten aanzien van de maximale huurprijs die de eigenaar mag vragen. Dit is een regulering van het eigendomsrecht die op grond van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), proportioneel moet zijn in verhouding tot het publieke belang van de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Hoofdpijnen van het voorstel

4.

*De regering stelt dat het spreiden van urgente doelgroepen, zoals uitstromers uit instellingen, helpt om de druk en de leefbaarheidsproblemen in grote steden op te lossen. Is de sociale- en zorginfrastructuur in de regio voldoende toegerust voor de opvang van deze kwetsbare doelgroepen? De leden van de fractie van de **BBB** lezen hier graag een toelichting op.*

In veel regio's stromen mensen vanuit een opvangvoorziening of verblijf in een instelling uit naar een woning in een centrumgemeente, omdat zij alleen daar urgentie kunnen krijgen. De afgelopen jaren is de spreiding van urgent woningzoekenden over de gemeenten binnen een regio dan ook onvoldoende tot stand gekomen. Het gevolg hiervan is dat urgent woningzoekenden, die vaak nog een ondersteuningsbehoefte hebben of zich in een kwetsbare positie bevinden, veelal gehuisvest worden in centrumgemeenten. Dit zorgt voor onevenredig veel druk op die gemeenten en op de voorzieningen in centrumgemeenten. Gemeenten moeten regionale afspraken maken over een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden. Hiermee worden centrumgemeenten binnen een regio ontlast. Ook zorgt dit voor een spreiding van de druk op de sociale voorzieningen in een centrumgemeenten.

Deze spreiding mag er uiteindelijk niet toe leiden dat mensen niet, of op een lastige manier, toegang tot sociale voorzieningen hebben. De regering erkent dat de sociale en zorginfrastructuur in niet-centrumgemeenten nog niet in alle gevallen al is toegerust op een toestroom van urgent woningzoekenden met een zorg- en ondersteuningsvraag. De spreiding schept echter geen nieuwe verplichting – de plicht om te voorzien in passende maatschappelijke ondersteuning bestaat al op grond van artikel 2.3.5 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo), voor iedere gemeente, voor iedere ingezetene die dat nodig heeft, ongeacht hoe hij daar is komen wonen.

Het instrument om deze verplichting te concretiseren is de koppeling die deze wet legt tussen het volkshuisvestingsprogramma en het gemeentelijk Wmo-beleidsplan. Gemeenten dienen daarin de woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen in kaart te brengen – waarbij betrokken partijen verplicht informatie aanleveren – en op basis daarvan afspraken te maken met woningcorporaties en zorgpartijen. Zo wordt beschreven welke kaders worden gehanteerd om te bepalen hoe huisvesting aansluit bij de behoefte en sociale netwerken van de personen met een zorg en ondersteuningsvraag. Daarnaast ook welke ondersteuningscapaciteit de ontvangende gemeente daadwerkelijk kan bieden, wat partijen (gemeenten, woningcorporaties, zorgpartijen en welzijnsaanbieders) van elkaar nodig hebben om duurzame zorg en ondersteuning te bieden en wat nodig is om terugval (in medische of psychische klachten of sociale problematiek) te voorkomen. Het uiteindelijke doel is het ontstaan van samenwerking op het gebied van de fysieke leefomgeving en het zorg- en sociaal domein, om zo te komen tot integraal beleid ten aanzien van de woongerelateerde zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen.

5.

De leden van de fractie van de BBB constateren dat leraren, politieagenten en verpleegsters te veel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Voorziet deze wet ook in de bouw van voldoende middenhuurwoningen? Wat gaat de regering doen om marktpartijen te interesseren in de bouw van middenhuurwoningen?

Er is niet alleen een tekort aan woningen voor mensen met een laag inkomen, maar ook aan woningen voor mensen met een middeninkomen. Daarom stuurt het ontwerpbesluit op de realisatie van twee derde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Het kabinet heeft al een aantal maatregelen genomen om marktpartijen aan te moedigen meer te investeren in middenhuur. Zo wordt de overdrachtsbelasting voor verhuurders verlaagd naar 7% en is een aantal maatregelen voorgesteld, waaronder de optimalisatie van de Wet betaalbare huur. Daarnaast is aangekondigd dat de nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen verlengd wordt. De Taskforce Versnellen Woningbouw beziet op dit moment wat verder nodig is ter versterking van het investeringsklimaat voor onder meer middenhuurwoningen, concrete maatregelen volgen na de zomer. Dankzij aanpassing van Europese regels over staatssteun wordt middenhuur net als sociale huur, gezien als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Daarmee kan de Woningwet zo worden aangepast dat woningcorporaties ook voor middenhuur geborgde leningen bij het Waarborgfonds sociale woningbouw (Wsw) kunnen aangaan. Hierbij heeft het Kabinet oog voor een gelijk speelveld voor woningcorporaties en marktpartijen in de middenhuursector.

6.

*De leden van de **CDA**-fractie constateren dat de wettelijke bevoegdheden rondom ruimtelijke ordening (Omgevingswet) en huisvesting (Huisvestingswet) zijn toebedeeld aan gemeenten en provincies. Deze leden vragen de regering of dit inderdaad zo is. Verder vragen deze leden waarom de regering heeft gekozen voor sturing op regionaal niveau.*

Dit wetsvoorstel sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet en de Huisvestingswet over de verdeling van taken en bevoegdheden tussen overheden. In de Omgevingswet is uitgangspunt dat de zorg van de fysieke leefomgeving (decentraal-tenzij), waaronder de ruimtelijke ordening primair is belegd bij gemeenten. Zo moeten gemeenten een omgevingsplan vaststellen met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De wettelijke bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 zijn primair bij gemeenten belegd, provincies houden daar toezicht op. Volkshuisvestelijke opgaves en andere ruimtelijke opgaves houden echter niet op bij de grens van een gemeente en kunnen vaak alleen maar worden gerealiseerd wanneer overheden dit gezamenlijk aanpakken en samenwerken. Om die reden is dit ook een verantwoordelijkheid van Rijk en provincies. Overheden werken daarbij sinds jaar en dag op regionale schaal samen. Bijvoorbeeld als het gaat over woningbouw en de verdeling van woonruimte. Dit wetsvoorstel sluit aan bij deze bestaande regionale samenwerking. Het ontwerpbesluit regelt de betaalbaarheidsdoelstellingen op provinciaal en regionaal niveau. Dit biedt ruimte om rekening te houden met verschillen die er zijn tussen gemeenten.

Wijzigingen van wetgeving ten behoeve van regie op de volkshuisvesting

7.

*Kan de regering aan de leden van de fractie van **GroenLinks-PvdA** toelichten hoe zij de procedure en volgorde van het overleg en de besluitvorming tussen het Rijk, provincies en gemeenten ziet waar het komt tot het vormgeven van de volkshuisvestingsprogramma's? Kan de regering schetsen welke veranderingen er door de amendementen en moties in de Tweede Kamer komen in de rollen en taken van het Rijk, provincies en gemeenten ten opzichte van de memorie van toelichting? Welke mechanismen zijn op dit moment in de wet opgenomen die impasses in het overleg kunnen voorkomen dan wel doorbreken? Hoe*

worden verdere vertragingen in de planvorming voor nieuwe woningen voorkomen als gemeenten er onderling niet uitkomen?

Er is geen vaste volgorde van vaststelling van de volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten, provincies en Rijk. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet om geen vaste volgorde voor te schrijven voor beleidsdocumenten. Een vaste termijn en volgorde zou de mogelijkheid van bestuursorganen om in te kunnen inspelen op actuele volkshuisvestingsopgaven in de weg staan en kunnen leiden tot ingewikkelde procedures en juridisering. Overheden actualiseren het volkshuisvestingsprogramma wanneer daarvoor aanleiding is.

Er is een beperkt aantal amendementen aangenomen, die de rollen en taken van het Rijk, provincies en gemeenten wijzigen. Het betreft allereerst het amendement van Welzijn c.s.³ inzake het introduceren van een fatale termijn voor het verlenen van bouwtechnische vergunningen. Dit voorgestelde onderdeel van de regeling komt met de novelle, in verband met de onuitvoerbaarheid daarvan, te vervallen.

Ten tweede leidt het amendement over urgentie voor gezinnen met kinderen tot een uitbreiding van de taak van gemeenten.

Er is verder een motie aangenomen over tijdige afspraken over het aandeel betaalbare woningen per gemeente. Conform de moties van de leden Grinwis en De Hoop⁴ en van Vijlbrief c.s.⁵ pas ik het ontwerpbesluit zo aan dat indien een half jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel nog geen afspraken zijn gemaakt over het regionaal aandeel te realiseren betaalbare woningen per gemeente een vaste verdeling kan worden voorgeschreven aan de gemeenten in de woningbouwregio. Zie hierover ook het antwoord op de vragen 8 en 11.

Het wetsvoorstel voorziet erin dat provincies en gemeenten de opdracht krijgen om een procentueel aandeel woningen te realiseren en daarvoor ook moeten zorgen voor voldoende locaties. Via monitoring houden overheden gezamenlijk zicht op de voortgang. Ook via samenwerking tussen overheden en marktpartijen aan de regionale en lokale versnelingstafels wordt zicht gehouden op de voortgang en worden oplossingen geboden om projecten te versnellen. Daar waar er bijvoorbeeld vertraging is vanwege een bestuurlijke impasse over een locatie kunnen Rijk of provincie, als bestuurlijk overleg niet tot een oplossing leidt, het instrumentarium van de Omgevingswet inzetten.

8.

Deze leden lezen in de memorie van toelichting: «Indien gemeenten niet of niet tijdig tot afspraken komen over de evenwichtige verdeling, dan geldt in iedere gemeente de norm zoals bij wet en bij of krachtens algemene maatregel van bestuur is bepaald, dat iedere gemeente een percentage van de vrijkomende aangewezen categorie van huurwoningen beschikbaar stelt voor urgenten».⁶ Wat is deze norm op dit moment? Kan de regering reflecteren op de hoogte van deze norm? Welke gevolgen heeft deze maatregel voor gemeenten die wél afspraken hebben en met name voor gemeenten waar de afgesproken norm hoger ligt? Welke routes en mogelijkheden ziet de regering om op enig moment de norm

³ Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 98.

⁴ Kamerstukken II, 2025/26, 36 881, nr. 20. Ingediend bij behandeling van de novelle in de TK.

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 74. Ingediend bij behandeling van het wetsvoorstel in de TK.

⁶ Kamerstukken II 2023/24, 36 512, nr. 3.

aan te passen als dit nodig blijkt te zijn in de uitvoeringspraktijk? Op basis van welke systematiek kan in dat geval de norm aangepast worden?

Er geldt in de huidige regelgeving geen landelijke verplichting voor gemeenten om woningzoekenden als urgent aan te wijzen. Wel zijn gemeenten bevoegd om dit in de huisvestingsverordening te regelen bij schaarste. Op dit moment leidt dit tot verschillen tussen gemeenten met betrekking tot aangewezen categorieën urgent woningzoekenden. Er geldt ook geen norm voor gemeenten voor het percentage vrijkomende woningen dat beschikbaar moet zijn voor het toekennen van woningen aan urgent woningzoekenden. Ongeveer de helft van alle gemeenten heeft op dit moment een urgentieregeling. Daarbij ziet de regering dat kwetsbare mensen veelal wonen in centrumgemeenten, en dat de druk op de vrijkomende sociale voorraad huurwoningen centrumgemeenten groot is. De regering acht deze situatie ongewenst.

In het wetsvoorstel is daarom geregeld dat iedere gemeente bijdraagt aan de huisvesting van de landelijk aangewezen categorieën urgent woningzoekenden. Dit ontlast veelal de grote steden die nu wel een urgentieregeling hebben. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten om een huisvestingsverordening met daarin ten minste een urgentieregeling vast te stellen. Hierin moeten zij de wettelijk verplichte urgentie categorieën opnemen. Ook worden gemeenten verplicht om regionale afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden.

Wanneer gemeenten niet binnen een bij koninklijk besluit te bepalen moment na inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot een evenwichtige verdeling komen en dit percentage in hun huisvestingsverordening vastleggen, gaat een terugvalpercentage gelden voor alle gemeenten in de woningmarktregio. Na bestuurlijk overleg met het IPO en de VNG ben ik voornemens om te bepalen dat gemeenten anderhalf jaar na inwerkingtreding van de wet de huisvestingsverordening moeten vaststellen.

In de ontwerperegeling is het terugvalpercentage vastgelegd op 15%. Dit percentage is gebaseerd op diverse inventarisaties.⁷ Daaruit is gebleken dat 15% in het algemeen volstaat om in regionaal verband voldoende vrijkomende huurwoonruimte te kunnen toewijzen aan de categorieën verplicht urgent woningzoekenden die stonden in het wetsvoorstel ten tijde van de indiening.

Daarbij is rekening gehouden met het feit dat in het wetsvoorstel alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van urgent woningzoekenden en statushouders. Ook is rekening gehouden met de beschikbaarheid van woningen voor regulier woningzoekenden. De ontwerperegeling is van halverwege februari tot en met eind maart in consultatie geweest. Op basis van de consultatiereacties en het feit dat een urgentie-categorie is toegevoegd bezie ik of dit percentage volstaat.

Na een periode van drie jaar zal de evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden in zijn geheel worden geëvalueerd, het terugvalpercentage is daar een onderdeel van. Dit is een versnelde evaluatie ten opzichte van de reguliere evaluatietermijn van vijf jaar. Hiervoor is gekozen, omdat het beter aansluit bij de termijn die gemeenten hebben om te komen tot regionale afspraken en het vastleggen daarvan in de

⁷ Op grond van beschikbare openbaar raadpleegbare informatie, onderzoek ABF (2023), Verkenning woonsituatie en instroom urgentiegroepen «Wet versterking regie volkshuisvesting» bijlage bij Kamerstukken II, 2022/23, 32 847, nr. 1044, en toetsing tijdens de praktijkdagen in het kader van deze wet.

huisvestingsverordening. Een wijziging van het terugvalpercentage vergt aanpassing van de ministeriële regeling waarin dit percentage is bepaald.

9.

*De leden van de fractie van de **BBB** vragen welke stappen een gemeente of woningmarktregio moet volgen als de corporaties aangeven niet te kunnen investeren en ze daardoor niet aan de verplichte 30% sociale huur kunnen voldoen. In de wet staat dat sociale huurwoningen gebouwd moeten worden door toegelaten instellingen of woningbouwverenigingen. Is het mogelijk dat dit gaat leiden tot vertragingen, wanneer corporaties aangeven dat ze niet kunnen investeren? Is het mogelijk particuliere investeerders en/of pensioenfondsen ook te laten investeren in sociale huurwoningen of maakt deze wet dat onmogelijk? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.*

Het kabinet heeft in het coalitieakkoord afgesproken de financiële slagkracht van corporaties te vergroten, door onder andere een verlaging van de vennootschapsbelasting en het passend maken van huurgelden. Een eerste inschatting laat zien dat het met de maatregelen uit het coalitieakkoord in theorie mogelijk wordt het financiële tekort tot en met 2034 op sectorniveau op te lossen. De mate van herverdeling van middelen tussen corporaties die vervolgens nodig is om de opgave zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken, ook in de praktijk te realiseren, met name in de jaren na 2030, lijkt daarbij momenteel niet reëel. Het is daarom van belang om nader te kijken naar mogelijkheden om het (financiële) perspectief van de corporatiesector voor de middellange termijn verder te verbeteren, zodat corporaties hun investeringen en plannen niet voortijdig hoeven terug te schroeven. De komende periode blijft het kabinet met de sector en binnen de ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw in gesprek om ervoor te zorgen dat de corporatiesector ook in de toekomst kan blijven investeren. Voor gemeenten en regionale samenwerkingsverbanden zijn er verschillende stappen mogelijk als blijkt dat woningcorporaties onvoldoende financiële middelen hebben voor de woningbouwopgave in een gebied. Een gemeente kan bijvoorbeeld met woningcorporaties in gesprek over in hoeverre de mogelijkheid tot onderlinge solidariteit met meer vermogende woningcorporaties of projectsteun aan de orde is. Daarnaast kan een gemeente verschillende financiële regelingen benutten om sociale huur te realiseren, zoals de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls. Ook gerealiseerde woningen van particuliere verhuurders tellen mee als sociale huurwoning, mits aan dezelfde waarborgen is voldaan. Ik verwijs hiervoor ook naar het antwoord op vraag 3.

10.

Er is geen percentage voor betaalbare koopwoningen om «ruimte te houden voor lokale verschillen» en «maatwerk». Voor sociale huur geldt wel een percentage van 30%. Kan de regering uitleggen waarom bij deze categorie niet is gekozen voor ruimte voor lokale verschillen en maatwerk? De leden van de fractie van de BBB lezen hier graag een toelichting op.

Voor beide categorieën is er ruime voor maatwerk. Het ontwerpbesluit schrijft geen verdeling (middenhuur of betaalbare koop) van te bouwen woningen in het middensegment voor, omdat de gewenste verdeling lokaal erg verschillend is en ik verdringing van middenhuurwoningen wil voorkomen. Wel is bekend dat er landelijk behoefte is aan ongeveer 25% betaalbare koopwoningen. Ter uitvoering van het coalitieakkoord zullen daarom bestuurlijke afspraken worden gemaakt met de provincies zodat er in iedere provincie voldoende beschikbaarheid is van betaalbare koopwoningen. Daarnaast ben ik voornemens om gemeenten die

minimaal 25% betaalbare koopwoningen bouwen, vanaf januari 2027 voorrang te geven bij de Woningbouwimpuls, ter uitvoering van de motie van de leden Nobel en Steen.⁸ Ook voor de realisatie van sociale huurwoningen is er sprake van lokaal maatwerk: de instructie om 30% sociale huurwoningen te realiseren geldt niet per project, wijk of gemeente. Deze doelstelling geldt wel op regionaal en provinciaal niveau, zodat geborgd is dat we voldoende sociale huurwoningen realiseren.

11.

*In het wetsvoorstel staat dat gemeenten in de woningbouwregio onderling afspraken moeten maken over de verdeling van betaalbare en sociale huurwoningen. De leden van **SP**-fractie vragen de regering in hoeverre deze onderhandelingen sociale woningbouw zullen vertragen, aangezien geen enkele gemeente zelf een verplichting voor sociale woningbouw heeft. Ook kan dit segregatie verergeren, door sociale woningbouw te scheiden van betaalbare woningen en dure koop. Hoe wil de regering deze problemen voorkomen?*

Het ontwerpbesluit voorziet erin dat álle gemeenten moeten bijdragen aan de bouw van 30% sociale huurwoningen binnen de regio. Ik deel het belang om tijdig te komen tot afspraken over de verdeling van het aantal betaalbare woningen per gemeente zodat het voorgeschreven regionale aandeel tijdig kan worden opgenomen in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Om die reden zal ik het ontwerpbesluit zo aanpassen dat indien een half jaar na inwerkingtreding nog geen afspraken zijn gemaakt, een vaste verdeling kan worden voorgeschreven aan de gemeenten in de woningbouwregio. Hiermee voer ik de motie uit van de leden Grinwis en De Hoop.⁹ Er is bewust voor gekozen om geen betaalbaarheidseisen per project of per wijk aan een gemeente op te leggen zodat die keuze vooral lokaal gemaakt kan worden. Dit biedt gemeenten ruimte om rekening te houden met de financiële uitvoerbaarheid van een concreet project, maar ook met een evenwichtige samenstelling van een wijk met het oog op leefbaarheid.

12.

Kan de regering aan deze leden toelichten waarom een gezin dat bij familie, vrienden of kennissen verblijft alleen urgentie krijgt als zij niet vrij beschikken over een eigen slaapvertrek?

Met het aangenomen amendement van Grinwis c.s.¹⁰ worden (dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen als urgentiecategorie aangemerkt op grond van de Huisvestingswet 2014. In lijn met dit amendement worden dakloze gezinnen met minderjarige kinderen, die onder een van de leefsituaties vallen zoals opgenomen de Ethos-light definitie, met voorrang gehuisvest. Die leefsituaties vallen uiteen in de volgende classificaties:

- Mensen die leven in de openbare ruimte;
- Mensen in de opvang;
- Mensen in een tijdelijke opvang voor dakloze mensen;
- Mensen die uitstromen uit een instelling;
- Mensen in niet-conventionele woonplekken (zoals auto, kraakpand, vakantiewoning);
- Mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen.

Net zoals bij de andere bij wet verplichte urgentiecategorieën is het nodig dat ook deze toegevoegde urgentie categorie zoveel als mogelijk eenduidig te objectiveren is. Hiermee wordt uniformiteit, rechtszekerheid

⁸ Kamerstukken II, 2025/26, 36 881, nr. 10.

⁹ Kamerstukken II, 2025/26, 36 881, nr. 20.

¹⁰ Kamerstukken II, 2024/25, 36 512, nr. 93.

en rechtsgelijkheid gecreëerd voor de woningzoekenden die urgentie aanvragen. Dit is ook belangrijk voor de uitvoerbaarheid van de regeling door gemeenten en de toezichthoudende rol van de provincie ten aanzien van de regeling.

Dat is waarom ik, zonder afbreuk te doen aan het aangenomen amendement, in de ontwerpregeling de toevoeging heb gedaan wat verstaan moet worden onder het begrip «zonder duurzaam verblijfsperspectief», om daarmee de leefsituaties 5 en 6, zoals hiervoor beschreven, nader te duiden. In de artikelsgewijze toelichting bij de ontwerpregeling is een aantal situaties beschreven om gemeenten handvatten mee te geven voor de beoordeling van aanvragen tot indeling in deze urgentiecategorie. Hierin is onder meer beschreven dat situaties waarbij sprake is van structurele inwoning met beschikking over een eigen slaapvertrek de woningzoekende niet op basis van de regeling in aanmerking zou moeten komen voor urgentie.

Ik zie dat de ernst van de problematiek per geval, per dakloos gezin, enorm kan verschillen. Met de uitwerking van het amendement heb ik dan ook geprobeerd ervoor te zorgen dat woningzoekenden die dit het meest nodig hebben in aanmerking komen voor urgentie. Met de beschrijving van de situaties in de toelichting en de toevoeging aan leefsituaties van «zonder duurzaam verblijfsperspectief» wordt hier een beoogde interpretatie van gegeven.

13.

Waarom heeft de regering de keuze gemaakt om gemeenten urgentie te laten weigeren als iemand onvoldoende inkomsten heeft voor een woning, aangezien dit juist een van de meest voorkomende redenen voor dakloosheid is? Maakt de regering hiermee de dakloosheidscrisis niet juist erger?

Ik ben voornemens in de ontwerpregeling een aantal weigeringsgronden op te nemen. Dit betreft een limitatieve lijst van weigeringsgronden die gemeenten *kunnen* opnemen in de huisvestingsverordening en die alleen van toepassing zijn op de categorieën van urgent woningzoekenden opgenomen in artikel 12 van de Huisvestingswet 2014. Op deze manier wordt voorkomen dat kwetsbare woningzoekenden alsnog in sommige regio's voor indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Het doel is immers dat overal in Nederland gelijke kansen ontstaan voor de landelijk aangewezen urgent woningzoekenden. In de ontwerpregeling is in artikel 3, onder f, opgenomen dat het college een aanvraag van een woningzoekende om urgentie kan afwijzen indien de woningzoekende niet in het eigen bestaan of in de kosten voor de woning kan voorzien of de schulden niet geregeld zijn.

Deze weigeringsgrond is opgenomen, omdat de woningzoekende in de kosten van het eigen bestaan moet kunnen voorzien, inclusief de kosten voor de woning. Immers als de woningzoekende dit niet kan, doet hetzelfde huisvestingsprobleem zich op korte termijn weer voor. Een gemeente kan de woningzoekende helpen met eventuele schulden die er zijn. Zo zijn gemeenten verplicht om inwoners met problematische schulden gratis schuldhelpverlening aan te bieden. Naast de door de gemeenten aangeboden hulp, stimuleert het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid laagdrempelige hulproutes bij geldzorgen, zoals vrijwilligers en de bellijn & website van Geldfit. Meer acties om geldzorgen, armoede en schulden te voorkomen en aan te pakken staan in

het Nationaal Programma Armoede & Schulden; zie ook de Voortgangsrapportage die in maart 2026 naar de Kamer is gezonden.¹¹

Wanneer de schulden geregeld worden geacht, kan iemand alsnog in aanmerking komen voor indeling in een urgentiecategorie. In de toelichting van de ontwerpregeling is beschreven wanneer schulden op orde kunnen worden geacht. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de voorwaarde dat de woningzoekende inzage heeft gegeven in eventuele schulden, begeleiding accepteert, in inkomensbeheer zit, een stabiel werkend budgetplan heeft of een overeenkomst heeft met een schuldhulpverleningsbureau waarbij het schuldhulpverleningstraject voorspoedig verloopt. Hierbij geldt onverkort dat gemeenten beleidsvrijheid hebben om deze weigeringsgrond niet toe te passen.

14.

In de beantwoording van de vragen over de voortgang van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting stelt de regering dat de derde voorwaarde voor een gezin om een urgentieverklaring te krijgen, namelijk dat de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs niet had kunnen voorkomen, nodig is om te waarborgen dat voldoende woningen beschikbaar blijven om urgentie te verlenen aan gezinnen die daar het meest op zijn aangewezen en dat gemeenten alsnog eventueel urgentie kunnen verlenen.¹² De leden van de SP-fractie schrikken van dit antwoord. Kinderen van ouders die dakloosheid mogelijk hadden kunnen voorkomen verdienen ook een slaapkamer. Kan de regering duidelijk kunnen krijgen? Acht zij het menselijk dat er enig geval bestaat dat dakloze kinderen geen urgentie krijgen op een sociale huurwoning?

Ik ben het met de leden van de SP-fractie hartgrondig eens; geen enkel kind mag op straat slapen. In de uitwerking van het amendement van Grinwis c.s. staat dit uitgangspunt als een paal boven water. Zoals ik in het antwoord op vraag 12 heb aangegeven worden dakloze gezinnen met minderjarige kinderen, die onder een van de leefsituaties vallen zoals opgenomen de ETHOS-light definitie, op basis van de ontwerpregeling met voorrang gehuisvest. Om de urgentiecategorie eenduidig te objectiveren en om de groepen urgent woningzoekenden niet te groot te maken ben ik voornemens twee voorwaarden te verbinden aan deze urgentiecategorie. Immers wanneer iedereen urgent is, is uiteindelijk niemand urgent. Het gaat daarbij om de voorwaarden dat de woningzoekende het gezag moet hebben over ten minste een minderjarig kind, een substantiële zorgtaak moet hebben over dat betreffende kind en het huisvestingsprobleem redelijkerwijs niet voorkomen kon worden. Wanneer de woningzoekende redelijkerwijs had kunnen voorkomen dat deze dakloos is geworden, zou het onrechtvaardig zijn om deze woningzoekende met voorrang te huisvesten boven andere mensen die ook urgentie hebben of regulier woningzoekenden. In een situatie van dreigend dakloosheid kunnen zich situaties voordoen waar de woningzoekende erop kan anticiperen om niet dakloos te worden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het treffen van voldoende voorbereiding wanneer een tijdelijk huurcontract afloopt, of de situatie dat een woningzoekende vrijwillig de huur van een andere woonruimte heeft opgezegd zonder te voorzien in vervolg huisvesting.

Uiteindelijk zullen gemeenten voor iedere aanvraag voor indeling in deze urgentiecategorie de afweging moeten maken of de woningzoekende

¹¹ Eerste Voortgangsrapportage Nationaal Programma Armoede en Schulden, bijlage bij Kamerstukken II, 2025/26, 24 515, nr. 818.

¹² Kamerstukken I 2025/26, 36 512, K.

voldoet aan de in de ontwerpregeling gestelde criteria. Ik ga ervan uit dat gemeenten hier niet lichtvoetig mee omgaan.

Verhouding tot nationale regelgeving en hoger recht

15.

*Ondanks de dreiging van Europese maatregelen heeft het enige tijd geduurd voor deze wet weer op de agenda staat. Kan de regering aan de leden van de **BBB**-fractie aangeven of er inmiddels overleg geweest is met de Europese Commissie? Zo nee, waarom niet? Zo ja, met welk resultaat? Kan de regering enig inzicht geven in de door haar nagestreefde behandeltermijn?*

Ik streef ernaar dat deze wet per 1 juli 2026, het eerstvolgende veranderingmoment voor wetgeving, in werking treedt. Dat is nodig om de woningnood zo snel mogelijk aan te pakken. Daarnaast zijn de publicatie van deze wet uiterlijk 31 augustus 2026 en inwerkingtreding voor 1 januari 2027 mijlpalen in het kader van het Europese Herstel- en Veerkrachtfonds. Het niet (tijdig) behalen van deze mijlpalen kan leiden tot kortingen op de totale voor Nederland beschikbare middelen, oplopend tot € 1,2 miljard euro. Hierover heeft de afgelopen maanden overleg met de Europese Commissie plaatsgevonden. Dat overleg heeft niet tot een gewijzigde afspraak geleid omdat er geen alternatieve wetsvoorstellen voorhanden zijn die in eenzelfde mate de woningnood aanpakken.

Uitvoering

16.

*De leden van de fractie van **GroenLinks-PvdA** lezen in het antwoord van de vorige regering op eerdere vragen van de leden van de VVD-fractie over kritiek van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) op het amendement op het wetsvoorstel dat de mogelijkheid voor gemeenten om in beroep te gaan tegen bouwplannen wegneemt: «Ik vind het onwenselijk als gemeenten tegenover elkaar in een rechtszaal staan. Gemeenten moeten over woningbouw niet tegen elkaar gaan procederen. Via overleg en afstemming moeten zij er in het voorbereidingstraject met elkaar uit kunnen komen, ook om onnodige vertraging in de woningbouw te voorkomen.»¹³ Ten opzichte van de inhoudelijke kritiek van de VNG vinden deze leden dit een onbevredigend antwoord. Hoe kijkt de huidige regering hier tegenaan? Kent de regering voorbeelden van situaties waarin woningbouw ernstig in het geding kwam doordat gemeenten tegen elkaar gingen procederen? Welke middelen hebben gemeenten verder om eventuele onderlinge onenigheid te beslechten? Kan de regering reflecteren op de effectiviteit van deze middelen ten opzichte van de mogelijkheid voor gemeenten om beroep in te stellen?*

Ik ben niet bekend met voorbeelden van situaties waarin woningbouw ernstig in het geding kwam doordat gemeenten tegen elkaar gingen procederen over woningbouw. Er zijn wel voorbeelden van gemeenten die het vervelend vinden als een buurgemeente tegen de gemeentegrens bouwt. Deze situaties kunnen zich wel vaker voordoen nu er jaarlijks 100.000 woningen gebouwd moeten worden om het woningtekort te verkleinen.

Waar het om gaat is dat overheden aan de voorkant vroegtijdig met elkaar aan tafel gaan. Dat is ook uitgangspunt van de Omgevingswet die diverse bepalingen bevat over overleg en afstemming. Dat beperkt zich niet tot afstemming met buurgemeenten maar ook met andere overheden en met

¹³ Kamerstukken I 2025/26, 36 512, G, p. 33.

bijvoorbeeld publieke instellingen zoals de GGD, en brandweer. Afstemming aan de voorkant moet uiteindelijk leiden tot versnelling in de uitvoering. Dit is ook de focus bij regionale samenwerking. Deze middelen zijn het meest effectief, omdat juridische procedures meestal tot lange en onwenselijk vertraging van woningbouwprojecten leiden. Gemeenten kunnen ook de hulp van de provincie inroepen bij een dreigend conflict tussen gemeenten. Daarnaast kan ik natuurlijk niet uitsluiten dat soms de inzet van juridische procedures noodzakelijk kan zijn om verantwoorde-lijkheid te nemen. Bijvoorbeeld als het gaat om het doorbreken van een bestuurlijke impasse door provincies of Rijk over een woningbouwlocatie.

17.

Deze leden constateren dat de Raad van State stevige kritiek heeft geuit op het wetgevingsproces voorafgaand aan de stemming over de wet.¹⁴ Doordat er veel ingrijpende amendementen zijn ingediend in een gevorderd stadium van de behandeling van de wet, is niet goed gereflec-teerd op de gevolgen van deze amendementen, met name in het kader van rechtmatigheid en uitvoerbaarheid. Het vorige kabinet heeft een Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden (UDO) laten uitvoeren over twee van de aangenomen amendementen die met de novelle worden gerepareerd.¹⁵ Uit de UDO blijkt ook dat deze amendementen grote gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid en doeltreffendheid van de wet. Bij provincies en gemeenten leeft echter de zorg dat het wetsvoorstel ook door de andere amendementen zo is aangepast dat de eerdere uitvoe-ringstoets niet meer actueel is. Hoe reflecteert de huidige regering op dit risico? Welke gevolgen zouden hieraan verbonden kunnen zijn? Ziet de regering een mogelijkheid om de uitvoerbaarheid van het voorstel opnieuw te toetsen op de geamendeerde onderdelen?

Ik heb uw Kamer vorig jaar geïnformeerd over de uitvoeringslasten en juridische houdbaarheid van vier amendementen die voorzien in aanpassing van het wetsvoorstel.¹⁶ Samen met de koepels van provincies en gemeenten heb ik een uitvoeringstoets uitgevoerd en bekeken welke reparatie strikt noodzakelijk was. Deze Uitvoeringstoets Decentrale Overheden (UDO) betreft de geamendeerde onderdelen die zien op de toevoeging van een verplichte urgentiecategorie voor gezinnen met minderjarige kinderen zonder vaste verblijfplaatsen en een regeling voor de overgang van de bevoegdheid tot vergunningverlening voor een technische bouwactiviteit na een fatale termijn van de gemeente naar het Rijk. De novelle repareert drie van de aangenomen amendementen:

- een regeling die een absoluut verbod op voorrang voor houders van een verblijfsvergunning hebben als bedoeld in de Vreemdelingen-wet 2000;
- een regeling voor de overgang van de bevoegdheid tot vergunningver-lening voor een technische bouwactiviteit na een fatale termijn van de gemeente naar het Rijk; en
- een regeling tot wijziging van de regeling over het verlengen en hervestiging van voorkeursrechten op onroerende zaken.

Het vierde geamendeerde onderdeel dat ziet op de toevoeging van dakloze gezinnen met minderjarige kinderen aan categorieën urgent woningenzoekenden, wordt uitgewerkt in de regeling. Het daardoor aangepaste deel van de regeling is onlangs in openbare internetconsul-tatie geweest en ik ben de consultatiereacties op dit moment aan het verwerken. Zo wil ik de regeling voldoende toepasbaar maken voor de uitvoeringspraktijk.

¹⁴ Kamerstukken II 2025/26, 36 881, nr. 4.

¹⁵ Bijlage bij Kamerstukken I 2025/26, 36 512, G.

¹⁶ Kamerstukken I 2025/26, 36 512, D.

Voor de overige aangenomen amendementen zijn geen dusdanige uitvoeringsproblemen voorzien dat aanpassing daarvan door middel van een novelle is geweest. Dat neemt niet weg dat de geamendeerde onderdelen in een nieuwe taak voor provincies of gemeenten kunnen resulteren, of een taak kunnen wijzigen. Daarom start ik, mede naar aanleiding van de geluiden van provincies en gemeente, samen met de koepels van provincies en gemeenten een nieuw artikel 2-onderzoek naar gewijzigde en nieuwe onderdelen. Dat artikel 2-onderzoek is een aanvulling op het in 2024 uitgevoerde artikel 2-onderzoek op basis van de Financiële-verhoudingswet en strekt ertoe in beeld te brengen welke extra werkzaamheden tot extra uitvoeringslasten leiden. Daar worden provincies en gemeenten dan voor gecompenseerd. In het kader van het programma Uitvoeringskracht werk ik daarnaast samen met provincies en gemeenten aan het versterken van de personeelscapaciteit en expertise van medeoverheden.

18.

*In de beantwoording van het eerste verslag geeft de regering aan dat het haar doel is dat in 2030 50% van de woningen industrieel gebouwd zijn. Hoe hoog is dat percentage nu? Wat gaat de regering doen om het industrieel bouwen te stimuleren? Gaat dit niet ten koste van de kwaliteit van de woningen? De leden van de fractie van de **BBB** lezen hier graag een toelichting op.*

In 2025 is 21,2% van de woningen industrieel gebouwd. In 2020 was dat nog maar 10%. Ik werk samen met de marktpartijen en medeoverheden aan het scheppen van de randvoorwaarden voor industrieel bouwen via het innovatie en opschalingsprogramma woningbouw (IOP). Hierin wordt gewerkt aan de randvoorwaarden om industriële woningbouw meer en beter toe te passen, bijvoorbeeld door een vernieuwde stedenbouwkundige plankaart voor industriële bouw, industriële bouwstromen of versnelde vergunningverlening voor woningen met typegoedkeuring.

Industrieel bouwen komt juist ten goede aan de kwaliteit van woningen. De technische en ruimtelijke kwaliteit van woningen, en breder de kwaliteit van de leefomgeving, is wettelijk geborgd door het stelsel van de Omgevingswet. Woningen moeten altijd aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen. Bouwtechnisch gezien is de kwaliteit van industriële woningen vaak hoger als gevolg van de gecontroleerde omstandigheden en herhaalbare productie.

19.

De regering belooft gemeenten te compenseren voor de financiële gevolgen van alle nieuwe monitoringsplichten rondom urgentieaanvragen.¹⁷ Beschikken gemeenten ook over voldoende personele capaciteit voor deze extra taken?

Gemeenten worden in het kader van het uitgevoerde en nog aanvullend uit te voeren artikel 2-onderzoek gecompenseerd voor de uitvoeringslasten die zij als gevolg van gewijzigde taken hebben. Dat omvat ook nieuwe monitoringsverplichtingen vanwege de uitvoering van de urgentieregeling. Gemeenten hebben daarvoor al € 58 miljoen aan incidentele middelen gekregen en kunnen daar al mee aan de slag. In mijn antwoord op vraag 17 heb ik toegelicht hoe ik gemeenten daarnaast ondersteun met het programma Uitvoeringskracht bij het versterken van de personeelscapaciteit.

20.

¹⁷ Kamerstukken I 2025/26, 36 512, K.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden (UDO) over twee aangenomen amendementen die onderdelen wijzigen van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, te weten het amendement betreffende fatale termijnen voor een vergunningaanvraag om een technische bouwactiviteit en het amendement dat voorziet in een verplichte urgentiecategorie voor gezinnen met minderjarige kinderen zonder vaste verblijfplaats.¹⁸ Via de ingediende novelle wordt het eerste amendement ongedaan gemaakt.¹⁹ Met betrekking tot het amendement inzake de verplichte urgentiecategorie voor dakloze gezinnen met minderjarige kinderen en de nadere uitwerking daarvan in de ter consultatie opengestelde ontwerpregeling versterking regie volkshuisvesting onderschrijven deze leden het belang van passende huisvesting voor kwetsbare groepen, maar zij achten het, mede gelet op de uitvoerbaarheid, van belang dat de regeling voldoende duidelijk en afgebakend is. Deze leden constateren voorts dat uit de uitvoerbaarheidstoets naar voren komt dat de verplichte urgentiecategorie in de huidige vorm van het amendement nog onvoldoende is afgebakend en dat gemeenten hebben aangegeven dat nadere concretisering noodzakelijk is om de beoordeling van urgentieverzoeken objectiveerbaar en werkbaar te maken. Deze leden vragen de regering hoe zij, in het licht van de inmiddels opgestelde ontwerpregeling, beoordeelt of de daarin opgenomen criteria en toelichting thans voldoende houvast bieden voor een eenduidige en uitvoerbare toepassing door gemeenten. Daarnaast vragen deze leden in hoeverre de regering de gehanteerde definities, waaronder die gebaseerd op de European Typology of Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS)-telling en de invulling van begrippen als «substantiële zorgtaak» en het criterium dat het huisvestingsprobleem redelijkerwijs niet voorkomen had kunnen worden, voldoende concreet en uniform toepasbaar acht in de uitvoeringspraktijk.

Net zoals bij de andere wettelijke urgentiecategorieën beoog ik ook de urgentiecategorie (dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen zoveel mogelijk eenduidig te objectiveren. Dit draagt bij aan rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de woningzoekenden die urgentie aanvragen en aan de uitvoerbaarheid van de regeling door gemeenten en de provincie als toezichthouder. Zie hiervoor ook mijn antwoorden op de vragen 12 en 14 waarin ik heb beschreven waarom ik daarnaast ook twee voorwaarden heb toegevoegd.

De ontwerpregeling is van halverwege februari tot en met eind maart in consultatie geweest. De binnengekomen reacties gebruik ik om de voorwaarden verder aan te scherpen en om de regeling voldoende toepasbaar voor de uitvoeringspraktijk te maken.

21.

Voorts vragen deze leden hoe de regering de uitvoerbaarheid beoordeelt in relatie tot de omvang van deze doelgroep. Ze vragen de regering in hoeverre zij inzicht heeft in de potentiële instroom van huishoudens die onder deze verplichte urgentiecategorie zullen vallen en welke gevolgen dit naar verwachting heeft voor de werking van het bredere urgentiesysteem en de verdeling van schaarse woonruimte.

Op basis van de UDO²⁰ gaat de regering uit van een omvang van 4.400 tot 4.900 urgent woningzoekenden. Deze omvang is niet zodanig, dat daarmee het totaal aantal aangewezen wettelijke urgent woningzoek-

¹⁸ Bijlage bij Kamerstukken I 2025/26, 36 512, G; Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 98; Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 93.

¹⁹ Kamerstukken I 2025/26, 36 881, A. 12 Bijlage bij Kamerstukken I, 36 512, I.

²⁰ Bijlage bij Kamerstukken I, 2025/26, 36 512, G

kenden leidt tot een ongewenst effect op het systeem van urgentie en de verdeling van schaarse woonruimte. Wel wordt erkend, dat deze extra urgentiecategorie zal leiden tot extra structurele uitvoeringskosten. De UDO bevat hiervoor een berekening die uitkwam op een bedrag tussen circa € 2,6 en € 3,3 miljoen. Zo nodig zullen de extra uitvoeringskosten worden meegenomen in een aanvullend artikel 2-onderzoek.

22.

Daarnaast vragen deze leden aandacht voor de door gemeenten gesignaleerde spanning tussen de verplichte urgentiecategorie en de limitatieve weigeringsgronden. Ze vragen in hoeverre de regering deze weigeringsgronden passend en toereikend acht voor deze specifieke doelgroep en of zij aanleiding ziet deze nader te bezien in het licht van een werkbare uitvoering.

Ik zie ook dat de verplichte urgentie voor dakloze gezinnen met minderjarige kinderen op gespannen voet kan staan met de limitatieve weigeringsgronden. Ook in de consultatiereacties die op de ontwerpregeling zijn gegeven en de gesprekken die ik daar met gemeenten, belangenorganisaties en de koepels over heb gevoerd komt deze spanning aan de orde. Enerzijds worden de weigeringsgronden te ruim bevonden; veel dakloze gezinnen met minderjarige kinderen zouden daardoor niet in aanmerking komen voor urgentie. Anderzijds worden de weigeringsgronden mogelijk te beperkt bevonden: deze zouden kunnen leiden tot onterecht gebruik van deze urgentiegrond.

De reden dat ik voornemens ben deze weigeringsgronden op te nemen is zodat voorkomen kan worden dat kwetsbare woningzoekenden alsnog in sommige regio's voor indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Het doel is namelijk dat overal in Nederland dezelfde weigeringsgronden gelden. Ik verwijs hiervoor ook naar het antwoord op vraag 13, waar ik nader in ga op de weigeringsgronden en specifiek degene met betrekking tot het hebben van schulden.

De wet verplicht gemeenten om het aantal aangevraagde en afgegeven urgentieverklaringen, en het aantal toekenningen van woonruimte aan de diverse urgentiecategorieën, jaarlijks te monitoren. In het kader van effectief toezicht moeten gemeenten deze gegevens openbaar maken en sturen aan de gedeputeerde staten en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op basis van deze monitoring houd ik vinger aan de pols voor wat betreft de werking van de regeling, dat geeft ook inzicht in het toepassen van de weigeringsgronden.

23.

De leden van de CDA-fractie constateren voorts dat de uitvoeringsgevolgen voor gemeenten en provincies in belangrijke mate afhankelijk zijn van de nadere afbakening van de doelgroep en de uiteindelijke omvang daarvan. Zij vragen de regering hoe zij deze afhankelijkheden weegt en op welke wijze zij voornemens is de uitvoerbaarheid te borgen, indien in de praktijk blijkt dat de instroom groter is dan voorzien.

Ik weeg allereerst af hoe deze doelgroep te bepalen is, gelet op de toelichting bij het amendement Grinwis c.s.²¹ Deze toelichting geeft aan dat het gaat om dakloze gezinnen met minderjarige kinderen (onder een van de leefsituaties onder «Ethos Light»). In de uitwerking van urgentiecategorie voor dakloze gezinnen heb ik deze leefsituaties uitgewerkt. Hiervoor verwijs ik naar de antwoorden op vragen 12 en 14.

²¹ Kamerstukken II, 2025/26, 36 512, nr. 93

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid merk ik op dat de wet gemeenten verplicht om het aantal aangevraagde en afgegeven urgentieverklaringen, en het aantal toekenningen van woonruimte aan de diverse urgentiecategorieën, jaarlijks te monitoren. In het kader van effectief toezicht moeten gemeenten deze gegevens openbaar maken en sturen aan de gedeputeerde staten en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op basis van deze monitoring hou ik vinger aan de pols voor wat betreft de werking van de regeling.

24.

Deze leden hebben kennisgenomen van het voornemen van de regering om, mede op basis van consultatiereacties, de toelichting bij de regeling verder te verduidelijken en in samenwerking met de VNG te komen tot een handreiking en een modelhuisvestingsverordening. Zij vragen de regering in hoeverre dergelijke instrumenten naar haar oordeel voldoende zijn om de geconstateerde uitvoeringsknelpunten weg te nemen en welke waarborgen er zijn dat dit daadwerkelijk leidt tot een uniforme en werkbare toepassing in de praktijk.

De handreiking en modelhuisvestingsverordening voor dit wetsvoorstel zijn al openbaar.²² Daarnaast worden verschillende implementatiebijeenkomsten en webinars georganiseerd. Verder vervullen de bestuurlijke koepels hier ook een belangrijke rol in. Ik verwacht dat gemeenten hiermee voldoende instrumenten hebben om de urgentieaanvragen te beoordelen. Op basis van de resultaten van de monitoring door gemeenten en door gesprekken met gemeenten en de koepels hou ik vinger aan de pols. Indien de uitvoeringspraktijk daarom vraagt zal ik bezien of aanpassing van de ontwerpregeling gewenst en nodig is.

25.

Verder vragen deze leden de regering te reflecteren op de vraag onder welke voorwaarden de verplichte urgentiecategorie daadwerkelijk uitvoerbaar is en of zij aanleiding ziet om, indien de nadere afbakening in de ministeriële regeling onvoldoende blijkt, alsnog te komen tot een wettelijke aanpassing ter verbetering van de uitvoerbaarheid.

Uitgangspunt is dat de voorwaarden zodanig zijn geformuleerd, dat deze objectiveerbare elementen bevatten. Dat is nodig om de regeling uniform en uitvoerbaar te maken voor gemeenten en provincies. Bij de uitwerking van de consultatie over de gewijzigde regeling heb ik deze aspecten opnieuw bezien. Hierbij heb ik mij ook laten informeren door onder meer de VNG, gemeenten en Dakloosheid Voorbij!.

Zoals ik toelicht in mijn antwoord op vraag 22 en 23, houd ik via de jaarlijkse monitoring van het aantal aangevraagde en afgegeven urgentieverklaringen en het aantal toekenningen van woonruimte aan de diverse urgentiecategorieën vinger aan de pols. Ook is in de wet bepaald dat de verplichting voor gemeenten om te komen tot regionale verdeling van urgent woningzoekenden versneld wordt geëvalueerd na drie jaar.

26.

Daarnaast vragen deze leden in hoeverre de regering het uitvoerbaar acht om te werken met een evenwichtige verdeling van urgenten, gelet op de verschillen tussen regio's in het aantal verwachte urgentieaanvragen en de mogelijke stapeling met andere opgaven, zoals de huisvesting van statushouders. Zij vragen daarnaast hoe daarbij wordt geborgd dat er voldoende ruimte overblijft voor reguliere woningzoekenden.

²² Nieuwe Modelhuisvestingsverordening en Wet versterking regie volkshuisvesting | VNG

De verplichte urgentieregeling zorgt ervoor dat wettelijk vastgestelde urgent woningzoekenden in alle gemeenten een gelijke kans krijgen op een woning. Dit is nu niet het geval. Dit verlicht ook de druk op gemeenten die nu voorzien in een urgentieregeling. Gemeenten maken afspraken over het percentage van de woonvoorraad dat beschikbaar moet komen voor urgent woningzoekenden. Daarmee kunnen zij ook rekening houden met de verschillen die er zijn tussen regio's en met de beschikbaarheid van woningen voor andere woningzoekenden. Daarnaast kent de Huisvestingswet 2014 al verschillende mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op de verdeling van woonruimte, bijvoorbeeld voorrang voor woningzoekenden met lokale en/of economische binding.

27.

Daarnaast rijst de vraag hoe de coördinerende rol van provincies en het Rijk in de praktijk vorm krijgt en hoe wordt gecontroleerd of gemeenten jaarlijks het afgesproken aandeel woningen aan urgenten toewijzen. De leden van de CDA-fractie vragen of dit extra administratieve lasten met zich meebrengt, bijvoorbeeld doordat woningcorporaties periodiek gegevens moeten aanleveren. Verder vragen deze leden welke rol woningcorporaties spelen bij het vaststellen van het percentage woningen dat per gemeente aan urgenten wordt toegewezen en in hoeverre het voor gemeenten uitvoerbaar is om, gezien verschillen in mutatiegraad en beschikbare voorzieningen, keuzes te maken binnen de wettelijke urgentiecategorieën.

Provincies hebben een belangrijke rol in het wetsvoorstel als het gaat om de urgentieregeling. Allereerst is van belang dat de provincies een woningmarktregio aan dienen te wijzen waarbinnen gemeenten dienen te komen tot een regeling inzake de verdeling van huisvesting van de wettelijk urgent woningzoekenden. Gemeenten dienen vervolgens, onder regie van de provincie, regionaal afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden over alle gemeenten in de regio en het percentage van de woonvoorraad dat voor deze groep beschikbaar is. Daarnaast moeten de concept huisvestingsverordening worden voorgelegd aan de provincie voor advies.

Na invoering is de provincie in het kader van interbestuurlijk toezicht het eerste aangewezen bestuursorgaan om toe zien op de uitvoering van deze gemeentelijke wettelijke taken ten aanzien van urgent woningzoekenden: het maken van en het voldoen aan regionale afspraken, het vaststellen van een huisvestingsverordening, ook wanneer geen afspraken zijn gemaakt en de wettelijke norm voor de verdeling is gaan gelden. De provincie houdt hierop toezicht en kan bijsturen. De provincie zal de interventieladder voor interbestuurlijk toezicht moeten doorlopen, wanneer wordt geconstateerd dat de gemeente een taak niet of niet naar behoren uitvoert. De uiteindelijke stap hierbij is indeplaatsstelling wanneer er sprake is van taakverwaarlozing.

Hiervoor kan de provincie gebruik maken van de gegevens inzicht over de toekenning van urgenties en de daaraan verbonden woningtoewijzingen op grond van de monitoringgegevens die de gemeenten op grond van de wettelijke verplichting zullen moeten verstrekken.

Het wetsvoorstel leidt niet tot extra administratieve lasten voor corporaties op dit punt, bijvoorbeeld in de vorm van het periodiek moeten aanleveren van gegevens door corporaties.

28.

Deze leden vragen de regering hoe het vasthouden aan een terugvalpercentage van 15% voor de huisvesting van wettelijk urgente groepen zich

verhoudt tot de praktijk in met name stedelijke gebieden, waar dit aandeel nu al vaak hoger ligt. Zij vragen in hoeverre dit uitgangspunt nog aansluit bij de feitelijke opgave in de regio's en wat dit betekent voor de regionale samenwerking en de solidariteit binnen woningmarktregio's. Daarnaast vragen deze leden of de regering kan toelichten waarom 15% op dit moment nog als een reëel en passend percentage wordt gezien, mede gezien de verruiming van de urgentiedoelgroep in het wetsvoorstel en signalen uit onder meer uitvoeringsonderzoeken dat de feitelijke druk op de urgentievoorziening hoger kan uitvallen.²³ Zij vragen in dat verband ook of de regering aanleiding ziet om dit percentage opnieuw te bezien, of om te komen tot een meer flexibele invulling in afstemming met medeoverheden.

Het wetsvoorstel regelt dat de huisvesting van urgent woningzoekenden evenwichtig wordt verdeeld over alle gemeenten in de regio. Daarmee worden grote gemeenten ontlast, want daar wordt momenteel het grootste aantal urgent woningzoekenden gehuisvest. Dit vraagt dus van gemeenten die nu nog weinig urgent woningzoekenden huisvesten om hun steentje bij te dragen. De wet verplicht gemeenten om regionale afspraken te maken over de verdeling van de bij wet vastgelegde categorieën van urgent woningzoekenden. Hierbij is het uitgangspunt dat moet worden voorzien in de regionale behoefte, die gemeenten in kaart hebben gebracht in hun volkshuisvestingsprogramma. Het staat de gemeenten in de regio vrij om zelf invulling te geven aan de afspraken op basis van die behoefte. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat alle gemeenten in een woningmarktregio 20% van de vrijkomende huurwoningen toewijzen aan urgent woningzoekenden, of dat één gemeente meer urgent woningzoekenden huisvest dan een andere gemeente in een woningmarktregio als iedereen daar mee akkoord is.

In de ontwerpregeling is het terugvalpercentage bepaald op 15%. Dit gaat gelden voor alle gemeenten in de aangewezen regio gelden als zij er niet in slagen (tijdig) regionale afspraken te maken. Dit percentage is gebaseerd op de huidige praktijk en houdt ook rekening met woningzoekenden die zonder voorrang gehuisvest worden, en de opgave die gemeenten hebben ten aanzien van statushouders. Dit percentage is gebaseerd op diverse inventarisaties.²⁴ Daaruit bleek dat 15% in het algemeen volstaat om in regionaal verband voldoende vrijkomende huurwoonruimte te kunnen toewijzen aan de categorieën verplicht urgent woningzoekenden die in het wetsvoorstel ten tijde van de indiening stonden.

Bij de tweede consultatie van de ontwerpregeling zijn er verschillende reacties ontvangen waarin gepleit wordt voor een hogere norm. Op basis van deze reacties en het feit dat een urgentie categorie is toegevoegd bezie ik of het percentage van 15% voldoende is. Op basis van de verplichte monitoring en gesprekken met de bestuurlijke koepels en gemeenten blijf ik na inwerkingtreding van de wet vinger aan de pols houden om ervoor te zorgen dat het gekozen percentage voldoende prikkel is voor gemeenten om tot regionale afspraken te komen. Dit doe ik uiteraard in samenspraak met de bestuurlijke koepels en gemeenten.

29.

²³ *Bijlage bij Kamerstukken I 2025/26, 36 512, G*

²⁴ Op grond van beschikbare openbaar raadpleegbare informatie, onderzoek ABF (2023), Verkenning woonsituatie en instroom urgentiegroepen «Wet versterking regie volkshuisvesting» bijlage bij Kamerstukken II, 2022/23, 32 847, nr. 1044, en toetsing tijdens de praktijkdagen in het kader van deze wet.

Ook vragen deze leden hoe wordt geborgd dat gemeenten blijven deelnemen aan regionale samenwerking over woonruimteverdeling en op welke wijze wordt voorkomen dat de effectiviteit en samenhang van die regionale afspraken onder druk komen te staan wanneer gemeenten andere keuzes maken in de uitvoering.

De wet verplicht gemeenten om regionale afspraken te maken over de verdeling van urgent woningzoekenden en deze vast te leggen in de lokale huisvestingsverordening. De keuze voor een gemeente om wel of niet mee te doen aan een regionaal verdeelsysteem, heeft geen invloed op de verplichting voor een gemeente om bij te dragen aan de huisvesting van urgent woningzoekenden. Er zijn mij situaties bekend waarbij gemeenten besluiten om niet langer deel te nemen aan een regionaal verdeelsysteem. Op basis van de Huisvestingswet 2014 heeft de gemeenteraad de mogelijkheid hiertoe te besluiten. Dit is echter niet in het belang van de woningzoekende en van de samenwerking die zo nodig is om het woningtekort terug te dringen. Woningzoekenden zullen zich in moeten schrijven in meerdere woonruimteverdeelsystemen om het versnipperde aanbod in de gaten te houden.

Ik zie de beweging dat enkele gemeenten ervoor kiezen om zich terug te trekken uit het regionale woonruimteverdeelsysteem. Ik vind dit geen goede ontwikkeling, want het sluit niet aan bij de uitgangspunten van dit wetsvoorstel die een regionale aanpak juist stimuleert. Ik moedig gemeenten dan ook om in de geest van het wetsvoorstel zo veel mogelijk regionaal samen te werken. Het ligt bijvoorbeeld in de rede dat gemeenten gaan werken met een regionale urgentiecommissie die de beoordelingen van urgentieaanvragen uitvoert. Een regionaal woonruimteverdeelsysteem past daarbij.

30.

Met deze wet wordt de rol van provincies op het gebied van volkshuisvesting versterkt. Deze leden vragen of de regering kan aangeven of provincies over voldoende capaciteit beschikken om deze taak binnen woningbouw- en woningmarktregio's goed uit te voeren. Indien dat niet het geval is, vragen deze leden welke opties de regering ziet om provincies hierin extra te ondersteunen. Voorts vragen deze leden waarom de regering heeft gekozen voor sturing op regionaal niveau. Provincies en gemeenten geven zelf namelijk aan dat sturing op gemeentelijk niveau de administratieve lasten verlaagt en de uitvoerbaarheid vergroot.

Het aanpakken van de wooncrisis vraagt om samenwerking tussen overheden op alle niveaus. Gemeenten en provincies werken al sinds jaar en dag op regionaal niveau goed samen als het gaat om woningbouw of woonruimteverdeling. Het wetsvoorstel sluit bij de bestuurlijke praktijk aan. Bijvoorbeeld doordat gemeenten in regionaal verband afspraken maken over het percentage woonruimte dat beschikbaar komt voor urgenten of in de woningbouwregio over het aantal te bouwen woningen en het aandeel te realiseren betaalbare woningen per gemeente. Deze samenwerking is in het belang van de woningzoekende. Deze zoekt namelijk meestal niet alleen een woning in één bepaalde gemeente maar ook in de omringende gemeenten. Bij deze regionale samenwerking blijft de inzet van bevoegdheden van gemeenten, provincies en Rijk overeind. Bijvoorbeeld de bevoegdheid tot vaststelling van een omgevingsplan door de gemeenteraad dat voorziet in benodigde bouwlocaties.

Provincies hebben in het wetsvoorstel een belangrijke taak. In het kader van het wetsvoorstel is een onderzoek als bedoeld in artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet verricht om de extra kosten voor provincies en

gemeenten in beeld te brengen in verband met gewijzigde taken op grond van dit wetsvoorstel. Provincies en gemeenten ontvangen dus extra middelen die op grond van dit onderzoek vereist zijn. Daarnaast werken provincies, gemeenten en Rijk samen aan een interbestuurlijk implementatietraject. Bijvoorbeeld met handreikingen, regionale bijeenkomsten en andere ondersteuning. Mijn beeld is dat inmiddels alle provincies aan de slag zijn gegaan met de voorbereiding op het wetsvoorstel. Via de vele contacten die mijn ministerie heeft met provincies en gemeenten houd ik vinger aan de pols.

31.

Daarnaast vragen deze leden hoe de regering de uitvoerbaarheid en proportionaliteit beoordeelt van de in het wetsvoorstel opgenomen afdwingbare prestatieafspraken, in het licht van het feit dat belangrijke randvoorwaarden voor woningbouw, zoals stikstofruimte, financiële middelen en netcapaciteit, grotendeels buiten de directe invloedssfeer van provincies en gemeenten liggen. Zij vragen in hoeverre het proportioneel is om decentrale overheden op deze resultaten te kunnen aanspreken wanneer de randvoorwaarden elders liggen.

Wanneer woningbouwprojecten in een gemeente stagneren door knelpunten blijkt uit de praktijk van de versnellingsstafels, waarin markt en overheden samenwerken, dat veel oplossingen gevonden kunnen worden op lokaal of regionaal niveau. Soms kan het nodig zijn om te kiezen voor een andere locatie. Wanneer de realisatie van woningen achterblijft in gemeenten zal uiteraard altijd eerst bestuurlijk overleg plaatsvinden gericht op de vraag op welke wijze de woningbouwopgave wel gerealiseerd kan worden en wat daarbij kan helpen.

Via de taskforce Versnellen Woningbouw gaat dit kabinet aan de slag met het aanpakken van knelpunten zoals netcongestie. Ook heeft het vorige kabinet meer dan € 10 miljard euro in (bereikbare) woningbouw gestoken en dit kabinet heeft inclusief infrastructuur nog eens € 7,5 miljard euro beschikbaar gesteld.

Ook lokale beleidskeuzes hebben invloed op de financiële haalbaarheid van projecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om terughoudendheid met lokale regels die kostenverhogend werken, over het toepassen van innovatieve bouwmethodes, schrappen van lokale vergunningplichten voor splitsen van woningen of parkeernormen. Het is daarom belangrijk dat gemeenten deels zelf financieel verantwoordelijk zijn voor het dekken van het publieke tekort.

32.

Tot slot vragen deze leden of de regering kan toelichten in hoeverre zij bereid is te garanderen dat juridische instrumenten zoals aanwijzingen en indeplaatsstelling niet of anders zeer terughoudend zullen worden toegepast in situaties waarin het niet behalen van doelen aantoonbaar samenhangt met landelijke knelpunten op het gebied van bijvoorbeeld stikstof, financiering of netcongestie, die de uitvoeringsruimte van beperken.

Wanneer de realisatie van woningen achterblijft in een gemeente zal uiteraard eerst bestuurlijk overleg plaatsvinden gericht op de vraag op welke wijze de afgesproken aantallen wel gerealiseerd kunnen worden en wat daarbij kan helpen. Altijd zal dus eerst gezocht worden naar een bestuurlijke oplossing. Dat past ook binnen de wijze waarop overheden met elkaar omgaan.

Het voeren van regie brengt echter ook met zich mee dat daar waar bestuurlijke oplossingen uitblijven, waar nodig de provincie of ik mijn

verantwoordelijkheden zal nemen. Dat kan als ultimum remedium zijn in de vorm van inzet van de juridische instrumenten. Bijvoorbeeld om een knoop door te hakken om een bestuurlijke impasse over een woningbouwlocatie te doorbreken. Als er factoren spelen waardoor een project niet van de grond komt die buiten de invloedssfeer van de provincie of gemeente ligt, dan zal worden bezien of het redelijk is om juridisch instrumentarium in te zetten.

Toezicht en handhaving

33.

*De leden van de fractie van de **BBB** constateren dat de handhaving van de 25-jaarstermijn voor private huurwoningen wordt belegd bij de gemeenten, die dit via de burgerlijke rechter of via lasten onder dwangsom moeten gaan regelen. Hebben plattelandsgemeenten over tien of twintig jaar voldoende capaciteit, tijd en middelen om rechtszaken te voeren tegen particuliere verhuurders? Zo nee, gaat het Rijk de gemeenten hierin tegemoetkomen? Worden hierover gesprekken gevoerd met de VNG?*

Voor gemeenten is de handhaving van instandhoudingstermijnen voor sociale huurwoningen geen taak die het wetsvoorstel nieuw introduceert. Gemeenten kunnen op basis van het bestaande recht al instandhoudingstermijnen vastleggen voor nieuwe sociale huurwoningen in private eigendom. Hiervan wordt door zowel kleine als grote gemeenten in de bestaande praktijk ruimschoots gebruik gemaakt. Een instandhoudingstermijn kan publiekrechtelijk worden geregeld of er kan een overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar van de woningen waarbij de instandhouding via een kettingbeding doorwerkt naar opvolgende eigenaar-verhuurders.

Het ontwerpbesluit verlengt de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen van minimaal 10 naar minimaal 25 jaar. Dit geeft naar verwachting geen relevante verzwarende taak. Gelet op de bestaande praktijk hebben gemeenten al ervaring met het vastleggen en handhaven van instandhoudingstermijnen. Daarnaast blijkt uit onder meer lokale doelgroepenverordeningen dat veel gemeenten onder bestaand recht al instandhoudingstermijnen hanteren die 25 jaar of meer bedragen.

Financiële gevolgen

34.

*De leden van de fractie van **GroenLinks-PvdA** krijgen van provincies en gemeenten ook signalen van zorgen over de verwachte uitvoeringslasten. De vrees is dat deze hoger zullen uitvallen dan in de eerdere uitvoerbaarheidstoets is gesteld. Hoe reflecteert de regering op deze zorg zoals geuit door provincies en gemeenten? Welke middelen zijn momenteel beschikbaar gesteld om een goede uitvoering van de wet te ondervangen, en in hoeverre zijn deze middelen structureel van aard?*

In het artikel 2-onderzoek dat in 2024 is uitgevoerd op basis van de Financiële-verhoudingswet, is onderzocht welke extra taken provincies en gemeenten op basis van dit wetsvoorstel en de lagere regelgeving krijgen. Op basis van dit onderzoek zijn incidentele en structurele uitvoeringskosten vastgesteld. Incidentele kosten zijn bijvoorbeeld kosten voor het vaststellen van de huisvestingsverordening. Structurele kosten zijn bijvoorbeeld kosten voor het beoordelen van urgentieaanvragen. Ter compensatie van de incidentele uitvoeringskosten is aan de provincies € 9,5 miljoen en aan de gemeenten € 58 miljoen verstrekt. Ter compen-

satie van de structurele middelen is aan de provincies € 18 miljoen en aan gemeenten € 59 miljoen verstrekt. De incidentele middelen zijn in 2025 en het voorjaar van 2026 al uitgekeerd, daar kunnen gemeenten en provincies al mee aan de slag. Omdat na dit onderzoek wetsonderdelen nog zijn gewijzigd, bijvoorbeeld vanwege amendementen wordt samen met provincies en gemeenten een aanvullend artikel 2-onderzoek verricht.

35.

*In dat kader van de door de leden van de fractie van het **CDA** gestelde vragen over de uitvoeringsgevolgen van het amendement van de leden Grinwis en Ceder stellen deze leden tevens de vraag hoe de regering de financiële uitvoerbaarheid beoordeelt.²⁵ Gemeenten en provincies hebben aangegeven dat het amendement kan leiden tot een stijging van de uitvoeringslasten, terwijl aanvullende middelen vooralsnog ontbreken. Deze leden vragen hoe dit zich verhoudt tot het uitgangspunt van een uitvoerbare en haalbare regeling. Acht de regering het noodzakelijk om alsnog te voorzien in aanvullende financiële ondersteuning?*

In het antwoord op voorgaande vraag licht ik toe hoe gemeenten en provincies voor extra of gewijzigde taken gecompenseerd worden.

36.

*Aan gemeenten en woningbouwregio's die meer sociale huurwoningen bouwen kunnen boetes worden opgelegd. De leden van de **SP**-fractie schrikken van deze keuze, aangezien er een schrijnend tekort is aan het aantal betaalbare woningen. Is de regering bereid de mogelijkheid om gemeenten die meer sociale huurwoningen bouwen dan is vastgesteld te beboeten te schrappen, zodat zij woningen kunnen bouwen die passen bij de behoefte in hun regio?*

Het doel van het kabinet is om twee derde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur, te realiseren. Bij deze doelstelling zal de netto sociale huurvoorraad groeien en is er rekening gehouden met sloop en uitpanding. 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. Voor een toelichting hoe dit in het ontwerpbesluit geborgd is, verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 1.

Het kan voor het realiseren van de regionale doelen noodzakelijk zijn dat een gemeente meer dan twee derde betaalbare woningen realiseert. Daar moet dus ook ruimte voor zijn. Ik ontmoedig bovenmatige betaalbaarheidseisen – onder meer bij de inzet van financiële regelingen – wanneer deze eisen niet noodzakelijk zijn om de regionale doelen te bereiken. Bovenmatige vaste betaalbaarheidseisen op gemeentelijk niveau kunnen immers een negatief effect hebben op de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Ik wil voorkomen dat projecten stilvallen doordat deze financieel onhaalbaar zijn. Een hoger percentage dan 30% sociale huur op gemeentelijk niveau kan bovendien ten koste gaan van de bouw van woningen voor mensen met een middeninkomen.

Om bovenstaande redenen wil ik de mogelijkheid om daar waar nodig bovenmatige betaalbaarheidseisen te ontmoedigen via financiële regelingen niet schrappen. Dit wordt uiteraard pas ingezet na een zorgvuldige afweging in een concreet geval. Het betreft geen boete, maar een mogelijkheid tot matiging van een uitkering. In de Realisatiestimulans is er rekening mee gehouden dat de hoogte van uitkeringen voor betaalbare woningen aan een gemeente met maximaal 33% kan worden

²⁵ Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 93.

verlaagd als de gemeentelijke woningbouwprogrammering van die gemeente leidt tot een evidente overschrijding van de nationale of regionale betaalbaarheidsdoelstellingen. In de Woningbouwimpuls is de bijdrage van een project aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsopgave in de regio in relatie tot de landelijke betaalbaarheidsprogrammering meegenomen in het beoordelingskader voor aanvragen. Zo kan via financiële regelingen worden gestuurd op een landelijk evenwichtiger verdeling van de middelen voor betaalbare woningen en wordt er rekening gehouden met de regionale woningbehoefte.

Advies en consultatie

37.

*De leden van de **CDA**-fractie hebben kennisgenomen van de zorgen van de VNG, Aedes en de Woonbond, die stellen dat het voorstel om uit te gaan van óf 30% sociale huur óf 40% middenhuur/betaalbare koop in veel regio's zal leiden tot complexe en langdurige afstemming tussen gemeenten, terwijl eenzelfde uitgangspositie voor iedere gemeente van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar meer duidelijkheid biedt.²⁶ Tegelijk blijft er volgens hen voldoende ruimte om, indien nodig en goed onderbouwd vanuit volkshuisvestelijke overwegingen, van deze uitgangspositie af te wijken. Dit zou dan kunnen gebeuren in overleg met omliggende regio's en gemeenten en na advies van woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze leden vragen de regering hierop te reflecteren.*

In het ontwerpbesluit is de balans gezocht tussen het waarborgen van het halen van de (landelijke, provinciale en regionale) betaalbaarheidsdoelstellingen en voldoende ruimte voor maatwerk op het lokale niveau. Ik zie dat een vaste verdeling van 30% sociaal en 37% middensegment kan zorgen voor meer duidelijkheid en tempo op voorhand, maar ik vind het ook belangrijk om voldoende ruimte voor maatwerk te bieden. Daarom wordt de doelstelling van 30% sociale huurwoningen geborgd op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. In het ontwerpbesluit is geregeld dat elke gemeente hieraan bijdraagt.

Ik deel het belang om tijdig te komen tot regionale afspraken over de verdeling van het aantal betaalbare woningen per gemeente. Daarom zal ik in het ontwerpbesluit regelen dat indien een half jaar na inwerking-treding nog geen afspraken zijn gemaakt in de regio, een vaste verdeling kan worden voorgeschreven aan de gemeenten in de woningbouw-regio conform de motie van de leden Grinwis en De Hoop.²⁷

38.

*Organisaties als de VNG, Aedes en de Woonbond maken zich zorgen over de onderlinge afspraken die gemeenten met elkaar moeten maken om 30% sociale huur en twee derde betaalbaar te bouwen.²⁸ Zij pleiten ervoor om op gemeentelijk niveau vast te houden aan twee derde betaalbaar waarvan 30% sociaal, in plaats van dit alleen op regionaal niveau te organiseren. Kan de regering aan de leden van de fractie van de **SP** aangeven of de regering bereid is dit aan te passen? Zo nee, waarom niet?*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 37.

²⁶ «Verbetervoorstel voor betaalbare woningbouw in de Wet versterking regie volkshuisvesting», woonbond.nl, 21 mei 2025.

²⁷ Kamerstukken II, 2025/26, 36 881, nr. 20.

²⁸ Ibid.

39.

Deze leden merken, net als koepelorganisatie Valente, op dat dakloze gezinnen alleen urgentie krijgen op een sociale huurwoning als ouders een «substantiële zorgtaak» hebben voor hun minderjarige kind of kinderen. Deze leden vragen zich af wat de toegevoegde waarde van deze toevoeging is. In welke situatie hebben dakloze ouders geen substantiële zorgtaak volgens de regering? Deelt de regering de mening van deze leden dat deze toevoeging onnodige ingewikkeldheden met zich meebrengt? Zo ja, is zij bereid deze definities aan te passen?

In de ontwerpregeling is de voorwaarde opgenomen dat ouders een substantiële zorgtaak moeten hebben voor hun minderjarige kind of kinderen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat ouders die juridisch wel het gezag over het kind hebben, maar feitelijk niet betrokken zijn bij de opvoeding van het kind, aanspraak kunnen maken op indeling in deze urgentiecategorie. Zie hiervoor ook mijn antwoord op vraag 14.

Inwerkingtreding

40.

*Kan de regering aan de leden van de fractie van **GroenLinks-PvdA** een uiteenzetting geven van de termijn waarop de onderdelen van de wet en de novelle in werking zullen treden? Is de oorspronkelijke invoerings-termijn volgens de regering nog steeds haalbaar? Ziet de regering risico's op verdere vertraging? Heeft de latere invoeringsdatum, ten gevolge van de besluitvorming over de noodzakelijke novelle, gevolgen voor andere zaken, zoals Europese afspraken?*

Ik streef ernaar het wetsvoorstel en de novelle per 1 juli 2026, het eerstvolgende vaste verandermoment voor wetgeving, in werking te laten treden. Indien uw Kamer in de eerste helft van juni tot behandeling van beide wetsvoorstellen overgaat, is dat haalbaar. In mijn antwoord op vraag 15 ga ik in op het Europese Herstel- en Veerkrachtplan, waarin de publicatie van dit wetsvoorstel uiterlijk 31 augustus en inwerkingtreding voor 1 januari 2027 mijlpalen zijn. Het niet halen van deze mijlpalen kan oplopen tot een korting € 1,2 miljard op de beschikbare Europese middelen leiden.

Ik wil het wetsvoorstel op 1 juli 2026 in werking laten treden met uitzondering van de onderdelen die nog nader moeten worden uitgewerkt in het ontwerpbesluit of waarvoor in verband met de uitvoering een latere termijn noodzakelijk is. Het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid van een gefaseerde inwerkingtreding per onderdeel bij koninklijk besluit. Hierop vooruitlopend zijn gemeenten, provincies en Rijk al volop aan de slag, want er is al veel duidelijk. Enkele gemeenten hebben hun volkshuisvestingsprogramma nagenoeg al afgerond. Ik ondersteun gemeenten en provincies hier samen met de koepels bij door bijeenkomsten en webinars te organiseren en handreikingen te maken.

41.

Op 24 maart jongstleden heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen van de leden De Hoop en Grinwis, die gaat over het sturen op 30% sociale huur en 37% woningen in het middensegment als een woningbouwregio een halfjaar na inwerkingtreding van de wet nog geen afspraken heeft gemaakt. Dit geeft regio's met een grote omvang sociale huurwoningen in de bestaande voorraad wat meer ruimte. Gemeenten die eerder de instructie hebben gekregen om te programmeren op de bouw van 40% middensegment, zullen hun woningbouwprogrammering moeten aanpassen naar minder middenhuur en meer sociaal. Herprogrammering in lopende projecten kost tijd en geld. Kan de regering aan de leden van

de fractie van D66 aangeven hoe zij kijkt naar de uitvoering van deze motie? Hoe kan de regering gemeenten ondersteunen die meer tijd en/of geld nodig hebben vanwege het herprogrammeren van de lopende projecten?

Ik deel dat afspraken over de verdeling van het aantal betaalbare woningen snel tot stand moeten komen, zodat iedere gemeente haar aandeel van de regionale woningbouwopgave tijdig kan opnemen in het volkshuisvestingsprogramma. Daarom zal ik het ontwerpbesluit zo aanpassen dat indien een half jaar na inwerkingtreding van het onderdeel dat de verplichting tot het hebben van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma bevat nog geen afspraken zijn gemaakt een vaste verdeling kan worden voorgeschreven aan de gemeenten in de woningbouwregio conform de motie van de leden Grinwis en De Hoop.²⁹ Aan de verplichting tot het werkelijk hebben van een volkshuisvestingsprogramma moet vervolgens op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip worden voldaan, vooralsnog wordt gedacht aan een invoeringstermijn van een jaar voor gemeenten. Bij het uitblijven van regionale afspraken kan een vaste verdeling worden voorgeschreven aan gemeenten van 30% sociale huur en 40% in het middensegment. Omdat er in dat geval geen andere afspraken tot stand zijn gekomen is herprogrammering dan ook niet aan de orde.

In alle gevallen geldt het verplichte aandeel betaalbare woningen per gemeente voor een periode van 10 jaar. De gemeente heeft dus tien jaar de tijd om dit aandeel te realiseren en de programmering in lijn te brengen. Deze langere periode biedt gemeenten ruimte om het aandeel betaalbare woningen te realiseren, ook rekening houdend met reeds gecontracteerde projecten.

42.

De leden van de fractie van D66 ondersteunen het uitgangspunt van het toewerken naar meer evenwichtige regionale verdeling van sociale huur in een regio. Dit is ook een belangrijk uitgangspunt in de afspraken die in de Rotterdamse regio zijn gemaakt. De back-up-regeling van 30% sociaal en 37% middenhuur voor alle gemeenten in de regio biedt hier geen ruimte meer voor. Dit kan ertoe leiden dat gemeenten met een relatief laag percentage sociaal minder geneigd zijn stappen te zetten om een hoger aandeel sociaal in de woningbouwprogrammering op te nemen, wat het streven naar een evenwichtige verdeling onder druk zet. Hoe kijkt de regering hier tegenaan en welke mogelijkheden ziet zij om het streven naar een meer regionale evenwichtige verdeling van sociale huur hoog te houden?

In het ontwerpbesluit is geborgd dat elke gemeente haar bijdrage levert om de regionale doelstelling van twee derde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen te behalen. In het ontwerpbesluit is daarom geregeld dat gemeenten met minder sociale huurwoningen dan het landelijke gemiddelde in ieder geval 30% sociale huurwoningen realiseren. Bij een terugvalpercentage van 30% sociale huur en 37% middensegment per gemeente blijft de opdracht voor gemeenten met minder sociale huurwoningen dan het landelijk gemiddelde om 30% sociale huur te bouwen. Circa twee derde van de gemeenten zit onder het landelijk gemiddelde (25,6%) en krijgt de opdracht om 30% sociale huur te bouwen.

43.

²⁹ Kamerstukken II, 2025/26, 36 881, nr. 20.

*De leden van de **CDA**-fractie vragen de regering voorts op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de aangenomen motie van de leden Grinwis en De Hoop, waarin wordt verzocht te sturen op de realisatie van 30% sociale huur en 37% middensegment, indien gemeenten er niet in slagen om hierover binnen een half jaar regionale afspraken te maken.³⁰*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 41.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

³⁰ Ibid.