

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)

K

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 14 april 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening¹ heeft schriftelijk overleg gevoerd met de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de **voortgang van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en daarop gebaseerde lagere regelgeving**. Bijgaand brengt de commissie hiervan verslag uit. Dit verslag bestaat uit:

- De uitgaande brief van 3 februari 2026.
- Een uitstelbericht van 9 maart 2026.
- De antwoordbrief van 10 april 2026.

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Dragstra

¹ Samenstelling:

Van Aelst-Den Uijl (SP), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (GroenLinks-PvdA), Van Gasteren (Fractie-Van Gasteren), Van der Goot (OPNL), Hartog (Volt), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Jaspers (BBB), Kaljouw (VVD), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (GroenLinks-PvdA), Van Langen-Visbeek (BBB), Lievense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (GroenLinks-PvdA), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD), Prins (CDA), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Thijssen (GroenLinks-PvdA), Visseren-Hamakers (Fractie-Visseren-Hamakers), De Vries (SGP), Walenkamp (Fractie-Walenkamp), Van Wijk (BBB)

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 3 februari 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft kennisgenomen van uw brieven van 19 december 2025.² Naar aanleiding hiervan hebben de leden van de fracties van **BBB**, mede namens het lid van de fractie van **50PLUS**, en **SP**, mede namens de leden van de fractie van **GroenLinks-PvdA**, een aantal vragen aan u.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB, mede namens het lid van de fractie van 50PLUS

1. De wet introduceert strikte definities en instandhoudingstermijnen (tot wel 25 jaar voor sociale huur) die ook gelden voor particuliere initiatieven. De leden van de fracties van **BBB** en **50PLUS** vragen u in hoeverre het rechtmatig is om particuliere grondeigenaren en investeerders zo vergaand te beperken in hun eigendomsrecht en de exploitatie van hun vastgoed. Is er voldoende gekeken naar het risico dat particuliere investeerders hierdoor minder gaan bouwen? Particuliere huurwoningen kunnen nu meetellen als sociale huur, mits ze 25 jaar in stand worden gehouden en aan de doelgroep worden toegewezen. Hoe ziet u de handhaafbaarheid hiervan over 10 of 20 jaar? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.
2. In de Tweede Kamer is de motie-De Groot (VVD) c.s. aangenomen om minimaal 25% betaalbare koop te realiseren.³ Om maatwerk mogelijk te maken kiest u ervoor een verzoek aan provincies te doen om hier aandacht aan te besteden. Waarom kiest u wel een hard percentage voor sociale huur en niet voor sociale koop? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.
3. We zien een toename aan rapportageverplichtingen: volkshuisvestingsprogramma's, monitoring van aandachtsgroepen, verslaglegging over woningbouwopgaven en dataverzameling over urgentie. Wat betekent dit voor kleine gemeenten die nu al kampen met een groot tekort aan ambtenaren? Gaat u deze gemeenten hierin tegemoetkomen? Wordt dit meegenomen in de evaluatie van de wet?
4. Is de voorrangregel voor zoveel urgentiegroepen wel uit te leggen aan de eigen inwoners? De wet breidt de verplichte urgentiecategorieën uit, onder andere met dakloze gezinnen en uitstromers uit instellingen. Wat betekent het voor de sociale cohesie in dorpen en wijken en het draagvlak voor sociale huur als de «gewone» woningzoekende of de starter uit de eigen gemeente steeds verder achteraan in de rij komt te staan omdat de landelijke overheid de voorrangslIJst blijft uitbreiden? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP, mede namens de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA

De leden van de fracties van **SP** en **GroenLinks-PvdA** maken zich zorgen over de gepresenteerde interpretatie van het amendement-Grinwis

² Kamerstukken I 2025/26, 36 512, H en I.

³ Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 102.

(ChristenUnie) c.s. over urgentie voor gezinnen zonder vaste verblijfplaats met minderjarige kinderen.⁴

1. Kunt u verder ingaan op de geschetste voorwaarden waar een gezin aan moet voldoen om een urgentieverklaring te krijgen? In hoeverre komen deze voorwaarden overeen met de ETHOS-light definities van dakloosheid?
2. Deze leden constateren dat een van de doelen van het amendement-Grinwis (ChristenUnie) c.s. is om willekeur van gemeentes in het beoordelen van een mogelijke urgentieverklaring te voorkomen. Tegelijkertijd presenteert u in uw interpretatie een aantal voorwaarden voor een urgentieverklaring die deze leden breed interpreteerbaar vinden. In hoeverre voorkomen deze voorwaarden willekeur of ongelijke behandeling door verschillende gemeentes?
3. De derde voorwaarde voor een gezin om een urgentieverklaring te krijgen, dat de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs niet had kunnen voorkomen, is volgens deze leden onduidelijk. Kunt u duidelijkheid scheppen over hoe een gezin aan deze voorwaarde moet voldoen om een urgentieverklaring te krijgen? Kunt u hier voorbeelden bij geven?
4. Deze leden hebben veel moeite met deze derde voorwaarde. Het is niet menswaardig als kinderen in een garagebox of op straat moeten slapen omdat hun ouders een fout hebben gemaakt. Bent u bereid deze voorwaarde te schrappen, zodat gezinnen met minderjarige kinderen alsnog een urgentieverklaring kunnen krijgen als hun ouders dakloosheid mogelijkerwijs hadden kunnen voorkomen?

De leden van de fracties van SP en GroenLinks-PvdA hebben ook kennisgenomen van het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting, waarvan de commissie de voorhangtermijn heeft gestuit.⁵ Naar aanleiding hiervan hebben zij een aantal vragen.

5. Hoe worden de aantallen van gebouwde sociale huurwoningen geteld? Wordt het aantal gesloopte woningen afgetrokken van het aantal gebouwde woningen (het netto-aantal), of wordt er alleen gekeken naar het aantal gebouwde woningen (het bruto-aantal)?
6. Mogen gemeentes die meer dan 30 procent sociaal of 40 procent middensegment willen bouwen afwijken van de instructieregels voor betaalbaar bouwen zonder ontheffing?
7. Bent u bereid de eerste instructieregel over betaalbaar bouwen te schrappen, aangezien er grote wachtlijsten zijn voor de sociale huur, zodat gemeentes met een bovengemiddeld percentage van sociale huurwoningen dit percentage hoog kunnen houden en betaalbare woningen te blijven bouwen?
8. Bent u bereid, in lijn met het verbetervoorstel van de VNG, IPO, Aedes en de Woonbond, om het percentage van 30% sociale huur als minimum te laten gelden per gemeente, in plaats van als gemiddelde voor de regio?⁶ Zo nee, waarom niet?
9. Bent u bereid extra middelen vrij te maken voor woningcorporaties om meer sociale huurwoningen te kunnen bouwen? Zo nee, waarom niet?
10. Hoe reageert u op de brief van Woonbond-directeur Zeno Winkels, waarin hij beargumenteert dat het Ontwerpbesluit tekortschiet

⁴ Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 93.

⁵ Kamerstukken I 2025/26, 36 512, J.

⁶ Verbetervoorstel voor betaalbare woningbouw in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Woonbond, mei 2025. <https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2025/05/Position-paper-Verbetervoorstel-voor-betaalbare-woningbouw-in-de-Wet-versterking-regie-volkshuisvesting.pdf>

doordat er geen eenduidige instructies voor gemeentes zijn en dat veel sociale woningbouw vervangende nieuwbouw is, waardoor de sociale woningvoorraad onvoldoende groeit?⁷

11. Deelt u de mening van deze leden dat, naast het realiseren van voldoende sociale huur in gemeentes en woningbouwregio's, de sociale woningbouw binnen gemeentes en regio's voldoende verspreid moet zijn om segregatie tegen te werken? Zo ja, welke stappen gaat u nemen om segregatie tegen te werken? Zo nee, waarom niet?
12. Kunt u verder ingaan op hoe de zogenaamde woningbouwregio's worden vormgegeven? Op welke karakteristieken wordt gelet tijdens de vormgeving van de regio's? In hoeverre hebben gemeentes er zeggenschap over van welke regio zij onderdeel uitmaken? Hoe wordt voorkomen dat woningbouwregio's te maken krijgen met segregatie door sociale woningbouw en de bouw van dure koop binnen een regio op bepaalde plekken te concentreren?

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat /
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
R. Lievense

⁷ Besluit regie op de volkshuisvesting biedt onvoldoende regie om de wooncrisis daadkrachtig aan te pakken. Woonbond, 21 januari 2026. https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2026/01/2026_01_21_Brief_aan_Tweede_Kamer_over_regiewet.pdf

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTE-
LIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 maart 2026

Hierbij deel ik u mede dat de beantwoording van de schriftelijke vragen van de vaste commissie Infrastructuur en Waterstaat/Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (I&W/VRO) (ingezonden op 3 februari 2026 met kenmerk 179707) niet binnen de gebruikelijke termijn van vier weken beantwoord kunnen worden. Dat vergt vanwege alle lopende parlementaire processen meer tijd. Ik streef ernaar uw vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden.

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

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 april 2026

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de vragen van 3 februari 2026 van de vaste commissie Infrastructuur en Waterstaat/Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (I&W/VRO). Deze vragen heeft u gesteld naar aanleiding van de brieven van 19 december jl. over de voortgang van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en over de voorhang van het ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting bij het parlement (hierna: ontwerpbesluit).⁸

Ik bedank de commissie voor de aandacht die zij heeft besteed aan het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (hierna: wetsvoorstel) en de daarover gestelde vragen van de fracties van BBB, mede namens het lid van de fractie van 50PLUS, en SP, mede namens de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA. Met deze brief wil ik recht doen aan uw vragen door deze zo volledig mogelijk te beantwoorden. Hiermee wil ik graag bijdragen aan een voorspoedige behandeling van het wetsvoorstel. Deze voorspoedige behandeling is belangrijk omdat het wetsvoorstel bijdraagt aan meer grip van overheden op het aanpakken van de wooncrisis. Daarom ben ik verheugd dat de Tweede Kamer op 24 maart 2026 heeft ingestemd met de novelle van het wetsvoorstel. Ik verzoek uw Kamer de behandeling van het wetsvoorstel zo spoedig mogelijk voort te zetten.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB, mede namens het lid van de fractie van 50PLUS

1.

De wet introduceert strikte definities en instandhoudingstermijnen (tot wel 25 jaar voor sociale huur) die ook gelden voor particuliere initiatieven. De leden van de fracties van BBB en 50PLUS vragen u in hoeverre het rechtmatig is om particuliere grondeigenaren en investeerders zo vergaand te beperken in hun eigendomsrecht en de exploitatie van hun vastgoed. Is er voldoende gekeken naar het risico dat particuliere investeerders hierdoor minder gaan bouwen? Particuliere huurwoningen kunnen nu meetellen als sociale huur, mits ze 25 jaar in stand worden gehouden en aan de doelgroep worden toegewezen. Hoe ziet u de handhaafbaarheid hiervan over 10 of 20 jaar? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

De instandhoudingstermijn is een belangrijk instrument om te waarborgen dat een betaalbare woning die wordt gerealiseerd, vaak met inzet van publieke middelen, ook gedurende een bepaalde termijn in stand wordt gehouden als betaalbare woning. Het ontwerpbesluit regelt dat een woning alleen als betaalbare woning wordt aangemerkt als de instandhoudingstermijn is gewaarborgd conform de definities in dit ontwerpbesluit. Gemeenten waarborgen deze instandhouding via het privaatrecht, zoals via een anterieure overeenkomst of erfpacht, of publiekrechtelijk via regels in het omgevingsplan, al dan niet gecombineerd. Nakoming van privaatrechtelijke afspraken gebeurt via de burgerlijke rechter. Voor handhaving van de regels in het omgevingsplan heeft de gemeente handhavingsinstrumentarium ter beschikking, bijvoorbeeld de last onder dwangsom.

⁸ Kamerstukken I, 2025/26, 36 512, H en I

De leden van de BBB-fractie merken terecht op dat een regeling voor de instandhoudingstermijn ingrijpt op het eigendomsrecht. Gedurende de instandhoudingstermijn gelden immers voor de eigenaar beperkingen ten aanzien van de maximale huur of verkoopprijs van de woning. Deze beperking geldt ook voor een volgende eigenaar binnen die termijn. De bescherming van het eigendomsrecht is geregeld in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De inbreuk op het eigendomsrecht moet daarbij proportioneel zijn in verhouding tot het publieke belang. Bij deze weging spelen elementen zoals de omvang van het woningtekort, financieel gunstige voorwaarden voor een betaalbare koopwoning, maar ook de omvang van de publieke bijdrage een rol. Deze elementen zijn voor sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen verschillend. Daarom is de minimale en maximale instandhoudings-termijn net als in het huidige recht voor de verschillende betaalbaarheids-categorieën verschillend. Deze termijn is ten minste 25 jaar voor een sociale huurwoning die niet in beheer is bij een woningcorporatie. Voor middenhuur is deze termijn minimaal tien jaar en voor een betaalbare koopwoning minimaal één jaar. Voor een sociale huurwoning in beheer bij een woningcorporatie geldt geen instandhoudingstermijn. Voor deze woningen gelden waarborgen op grond van de Woningwet, zodat de woning langjarig voor de doelgroep beschikbaar is.

De instandhoudingstermijn die de gemeente voor nieuwe woningen kan vastleggen, werkt voor de maximale huurprijs aanvullend op de regeling op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS). Daarmee kan de instandhoudingsduur van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van het woningbouwproject en de investeringsbereidheid van private investeerders. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de betrokken marktpartijen om ervoor te zorgen dat het project financieel haalbaar is. Het Rijk verleent, door middel van onder andere de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls, financiële steun voor de bouw van betaalbare woningen. De verantwoordelijkheid van een goed investeringsklimaat voor woningen ligt ook op rijksniveau. In het coalitieakkoord is afgesproken dat wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat wordt aangepast zodat het investeringsklimaat verbetert en het aantal huurwoningen kan toenemen.

2.

In de Tweede Kamer is de motie-De Groot (VVD) c.s. aangenomen om minimaal 25% betaalbare koop te realiseren. Om maatwerk mogelijk te maken kiest u ervoor een verzoek aan provincies te doen om hier aandacht aan te besteden. Waarom kiest u wel een hard percentage voor sociale huur en niet voor sociale koop? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

Er is niet alleen een groot tekort aan woningen voor mensen met een laag inkomen maar ook aan woningen voor mensen met een middeninkomen, zoals betaalbare koopwoningen. Daarom is in het coalitieakkoord opgenomen dat bij nieuwe woondeals wordt gestreefd naar 25% betaalbare koopwoningen. Ik wil deze doelstelling niet wettelijk regelen, omdat ik ruimte wil behouden voor de lokale verschillen in behoefte, de benodigde flexibiliteit voor gebiedsontwikkeling en om middenhuurwoningen niet te verdringen. Daarom wil ik deze doelstelling op een andere manier realiseren. Er zijn allereerst afspraken gemaakt met de provincies om per provincie te zorgen voor 25% betaalbare koopwoningen in de plannen van de gemeenten. Daarnaast zal ik uitvoering geven aan een motie van de Tweede Kamer om gemeenten die de doelstelling van minimaal 25% betaalbare koopwoningen behalen, voorrang te geven bij

bestaande financiële regelingen zoals de Woningbouwimpuls.⁹ Voor aanvang van het meireces zal ik het parlement informeren over de beoogde uitwerking van deze doelstelling.

3.

We zien een toename aan rapportageverplichtingen: volkshuisvestingsprogramma's, monitoring van aandachtsgroepen, verslaglegging over woningbouwopgaven en dataverzameling over urgentie. Wat betekent dit voor kleine gemeenten die nu al kampen met een groot tekort aan ambtenaren? Gaat u deze gemeenten hierin tegemoetkomen? Wordt dit meegenomen in de evaluatie van de wet?

Op een aantal manieren wil ik ervoor zorgen dat de gemeenten zo min mogelijk worden belast met gegevensverzameling. Allereerst is in het ontwerpbesluit vastgelegd dat niet gemeenten maar het Rijk verantwoordelijk is voor de gegevensverzameling over de totale woningbehoefte en woningbouwopgave. Het Rijk verzamelt gegevens over het huidige woningtekort, de toename van het aantal huishoudens en hoeveel woningen er gesloopt worden. Voor zover mogelijk brengt het Rijk ook de woonbehoefte van ouderen, starters en andere aandachtsgroepen in beeld. Het Rijk publiceert deze gegevens, die de medeoverheden vervolgens gebruiken bij het opstellen van hun volkshuisvestingsprogramma. Waar nodig vullen de overheden deze gegevens aan, bijvoorbeeld over de lokale woonbehoefte van een aantal aandachtsgroepen. Het ontwerpbesluit laat ruimte aan gemeenten om zelf te bepalen welke wijze van aanvullende gegevensverzameling past bij hun lokale situatie. Gemeenten hebben een monitoringsplicht voor het aantal ontvangsten urgentieaanvragen, verleende urgentietoekenningen en het aantal huisvestingsvergunningen dat is verstrekt aan urgent woningzoekenden. Zo kan de opgave voor urgent woningzoekenden op termijn ook op landelijk, provinciaal en regionaal niveau in kaart worden gebracht. De uitvoeringslast van de monitoringsplicht is onderdeel van de versnelde evaluatie van de Huisvestingswet 2014 na drie jaar. Gemeenten (en provincies) worden gecompenseerd voor de financiële gevolgen vanwege wijziging van taken op grond van het wetsvoorstel, het ontwerpbesluit en de regeling. De hoogte daarvan wordt gebaseerd op een artikel 2-onderzoek op grond van de Financiële verhoudingswet.

4.

Is de voorrangregel voor zoveel urgentiegroepen wel uit te leggen aan de eigen inwoners? De wet breidt de verplichte urgentiecategorieën uit, onder andere met dakloze gezinnen en uitstromers uit instellingen. Wat betekent het voor de sociale cohesie in dorpen en wijken en het draagvlak voor sociale huur als de «gewone» woningzoekende of de starter uit de eigen gemeente steeds verder achteraan in de rij komt te staan omdat de landelijke overheid de voorranglijst blijft uitbreiden? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

In de verdeling van de schaarste aan woonruimte moeten de meest kwetsbare mensen beschermd worden, met behoud van voldoende ruimte voor andere woningzoekenden. Een 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. Hierdoor ontstaat een grote druk op centrumgemeenten, waardoor andere woningzoekenden minder kans hebben in deze gemeenten en de sociale cohesie en leefbaarheid onder druk komen te staan. Het verdelen van de huisvesting van urgent woningzoekenden evenredig over alle gemeenten in Nederland draagt bij aan het oplossen van de druk op de

⁹ Kamerstukken II, 2025/26, 36 881, nr. 10

woningmarkt in grotere gemeenten, en daarmee aan de leefbaarheid in kwetsbare wijken. Daardoor is er ook meer ruimte voor reguliere woningzoekenden in gemeenten die nu veel urgent woningzoekenden huisvesten, omdat de huisvesting daarvan wordt verdeeld onder alle gemeenten in de regio.

Daarnaast heeft een gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 verschillende instrumenten tot haar beschikking om voorrang te geven aan eigen inwoners, of anderen met een lokale binding of woningzoekenden met een voor de gemeente vitaal beroep.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP, mede namens de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA

1.

Kunt u verder ingaan op de geschetste voorwaarden waar een gezin aan moet voldoen om een urgentieverklaring te krijgen? In hoeverre komen deze voorwaarden overeen met de ETHOS-light definities van dakloosheid?

Voor de beoordeling van de leefsituatie van dakloze gezinnen met minderjarige kinderen zijn de definities zoals beschreven in de ETHOS-light het uitgangspunt. Dit is overeenkomstig de toelichting bij het amendement Grinwis c.s.¹⁰

In de artikelsgewijze toelichting van de ontwerpregeling versterking regie volkshuisvesting (hierna: ontwerpregeling) zijn deze leefsituaties nader beschreven en vergezeld van voorbeelden. Daarnaast is in de ontwerpregeling opgenomen dat er sprake moet zijn van minimaal één minderjarig kind waarover de ouder het gezag heeft en een substantiële zorgtaak over het kind heeft. Zo wordt in de toelichting bijvoorbeeld beschreven dat kan worden gedacht aan de zorg voor het kind voor ten minste voor de helft van de tijd. Voor deze groep is in de ontwerpregeling ook de voorwaarde opgenomen dat het huisvestingsprobleem redelijkerwijs niet voorkomen had kunnen worden. Met het oog op de inkadering en uniforme toepassing van deze voorwaarde door gemeenten, zijn in de toelichting bij de ontwerpregeling uiteenlopende voorbeelden opgenomen. De ontwerpregeling was tot 30 maart jl. in openbare internetconsultatie. Daarna zullen de voorwaarden en de toelichting waar mogelijk verder verduidelijkt worden om ook te borgen dat gemeenten daadwerkelijk urgentie verlenen aan diegenen waarvoor de regeling is bedoeld.

2.

Deze leden constateren dat een van de doelen van het amendement-Grinwis (ChristenUnie) c.s. is om willekeur van gemeentes in het beoordelen van een mogelijke urgentieverklaring te voorkomen. Tegelijkertijd presenteert u in uw interpretatie een aantal voorwaarden voor een urgentieverklaring die deze leden breed interpreteerbaar vinden. In hoeverre voorkomen deze voorwaarden willekeur of ongelijke behandeling door verschillende gemeentes?

De voorwaarden voor de categorie dakloze gezinnen met minderjarige kinderen in de ontwerpregeling zijn gebaseerd op het amendement over dit onderwerp¹¹ en de toelichting daarop. Voor deze categorie geldt dat deze voorwaarden niet kunnen steunen op een objectieve indicatie, zoals uitstroom uit een instelling. Hierdoor is er een zekere mate van beoordelingsruimte voor gemeenten. Dit betekent dat verschillen in de toepassing door gemeenten niet volledig zijn uit te sluiten. Dat neemt niet weg dat ik het nodig acht willekeur te voorkomen om ervoor te zorgen dat urgentie

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

¹¹ Kamerstukken II, 2024/25, 36 512, nr. 93.

wordt verleend aan degenen die in de meest kwetsbare positie zitten, met het oog op kinderen in onveilige of onwaardige omstandigheden. Bij de consultatie van de voorwaarden voor deze categorie in de regeling afgelopen maart jl. is onder meer de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) verzocht om daarop te reageren. Ook wordt, zoals toegezegd tijdens het wetgevingsoverleg met de Tweede Kamer op 16 maart 2026, overleg gevoerd met organisaties die de belangen van dakloze personen vertegenwoordigen, waaronder Valente en het Leges des Heils.

Ik wil gebruik maken van deze reacties met als doel de voorwaarden te verduidelijken en eventueel aan te scherpen. Daarvoor zal ik in de artikelsgewijze toelichting van de ontwerpregeling verschillende situaties beschrijven om verduidelijking te geven aan de beoogde voorwaarden. Ook zal ik met het oog op dit doel samen met de VNG een handreiking en een modelhuisvestingsverordening ontwikkelen. Dit kan gemeenten helpen bij het vormgeven van de huisvestingsverordening en de uitvoering van deze regeling.

3.

De derde voorwaarde voor een gezin om een urgentieverklaring te krijgen, dat de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs niet had kunnen voorkomen, is volgens deze leden onduidelijk. Kunt u duidelijkheid scheppen over hoe een gezin aan deze voorwaarde moet voldoen om een urgentieverklaring te krijgen? Kunt u hier voorbeelden bij geven?

Deze voorwaarde ziet erop dat wordt beoordeeld in hoeverre de aanvrager zelf invloed heeft gehad op het ontstaan van het huisvestingsprobleem. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er geen sprake mag zijn van verwijtbaar of calculerend gedrag dat direct heeft geleid tot het huisvestingsprobleem. In de artikelsgewijze toelichting in de ontwerpregeling zijn verschillende situaties beschreven. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie dat een woningzoekende vrijwillig de huur van een andere woonruimte heeft opgezegd zonder te voorzien in vervolghuisvesting. Omdat deze categorie niet kan steunen op een volledig objectief af te bakenen criterium blijft het nodig dat gemeenten beschikken over enige beoordelingsruimte om individuele situaties te kunnen beoordelen. In de toelichting zijn verschillende voorbeelden opgenomen. Uiteindelijk zullen alle omstandigheden van het geval een rol spelen in die beoordeling. In mijn antwoord op vraag 1 heb ik aangegeven dat ik op basis van de openbare consultatie van de ontwerpregeling en de reactie van de VNG en maatschappelijke organisaties zal zorgen voor verdere verduidelijking of aanscherping van deze voorwaarde.

4.

Deze leden hebben veel moeite met deze derde voorwaarde. Het is niet menswaardig als kinderen in een garagebox of op straat moeten slapen omdat hun ouders een fout hebben gemaakt. Bent u bereid deze voorwaarde te schrappen, zodat gezinnen met minderjarige kinderen alsnog een urgentieverklaring kunnen krijgen als hun ouders dakloosheid mogelijkerwijs hadden kunnen voorkomen?

Ik ben het eens met leden van GroenLinks-PvdA dat het niet menswaardig is voor kinderen om in onveilige of onwaardige omstandigheden, zoals op straat of in een garagebox, te moeten verblijven. Het belang van het kind staat voorop. De voorwaarden waar deze leden aan refereren, zijn bedoeld om te waarborgen dat voldoende woningen beschikbaar blijven om urgentie te verlenen aan gezinnen die daar het meest op zijn aangewezen. Gemeenten hebben hierin een belangrijke verantwoordelijkheid. Zij moeten, met oog voor de lokale context en de individuele omstandig-

heden van het gezin, beoordelen of het verstrekken van urgentie noodzakelijk is om schrijnende situaties te voorkomen of te beëindigen. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de positie van minderjarige kinderen. Dit betekent dat de voorwaarde ruimte laat voor een afweging, waarbij het belang van het kind zwaar weegt. Gemeenten kunnen in individuele gevallen tot het oordeel komen dat, ondanks dat een huisvestingsprobleem mogelijk (deels) voorkomen had kunnen worden, het alsnog noodzakelijk is om urgentie te verlenen. Bij de verdere uitwerking en vaststelling van de regeling stel ik voorop dat deze moet bijdragen aan uniformiteit en rechtsgelijkheid tussen gemeenten en tegelijkertijd voldoende ruimte moet bieden om in schrijnende situaties maatwerk te kunnen leveren, in het bijzonder waar het minderjarige kinderen betreft.

5.

Hoe worden de aantallen van gebouwde sociale huurwoningen geteld? Wordt het aantal gesloopte woningen afgetrokken van het aantal gebouwde woningen (het netto-aantal), of wordt er alleen gekeken naar het aantal gebouwde woningen (het bruto-aantal)?

Bij het aantal gerealiseerde woningen gaat het om het bruto aantal gebouwde sociale huurwoningen, dus het aantal exclusief sloop en uitponding. Bij deze bruto doelstelling van 30% sociale huurwoningen is er rekening mee gehouden dat het netto aantal sociale huurwoningen toeneemt, inclusief sloop en uitponding.

6.

Mogen gemeentes die meer dan 30 procent sociaal of 40 procent middensegment willen bouwen afwijken van de instructieregels voor betaalbaar bouwen zonder ontheffing?

Gemeenten die meer dan twee derde betaalbaar bouwen of meer dan 30% sociale huurwoningen of 40% in het middensegment bouwen hebben daarvoor geen ontheffing nodig. Wel vraag ik gemeenten om na te gaan of dit nodig is om regionaal voldoende betaalbare woningen te bouwen. Uit de praktijk blijkt dat door bovenmatig hoge betaalbaarheidseisen woningbouwprojecten stagneren of niet van de grond komen. Daarom kan ik dergelijke bovenmatige eisen ontmoedigen via financiële regelingen, wanneer deze eisen niet noodzakelijk zijn om de regionale doelen te bereiken.

7.

Bent u bereid de eerste instructieregel over betaalbaar bouwen te schrappen, aangezien er grote wachtlijsten zijn voor de sociale huur, zodat gemeentes met een bovengemiddeld percentage van sociale huurwoningen dit percentage hoog kunnen houden en betaalbare woningen te blijven bouwen?

Het is niet alleen belangrijk dat we meer woningen bouwen voor mensen met een laag inkomen, maar ook voor mensen met een middeninkomen. Het tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen is echter minder zichtbaar, omdat deze mensen niet ingeschreven staan op een wachtlijst voor een sociale huurwoning. We zien in de huidige situatie grote verschillen tussen gemeenten in bestaande voorraad van gemeenten als het gaat om het aandeel sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens. Om daarin meer balans te krijgen, bevat het ontwerpbesluit twee instructieregels. Een instructieregel voor gemeenten met minder sociale huurwoningen dan het landelijke gemiddelde, zij moeten in ieder geval 30% sociale huurwoningen realiseren. En een instructieregel voor gemeenten met bovengemiddeld

veel sociale huurwoningen. Deze gemeenten moeten in ieder geval 40% woningen bouwen voor middeninkomens. U vraagt mij of ik bereid ben om deze laatste instructieregel te schrappen. Beide instructieregels zijn echter nodig om te zorgen voor meer balans in de woningvoorraad van gemeenten zodat huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen in alle gemeenten meer kans maken op een woning. Daarom wil ik beide instructieregels niet schrappen.

8.

Bent u bereid, in lijn met het verbetervoorstel van de VNG, IPO, Aedes en de Woonbond, om het percentage van 30% sociale huur als minimum te laten gelden per gemeente, in plaats van als gemiddelde voor de regio? Zo nee, waarom niet?

Met het ontwerpbesluit is de balans gezocht tussen het waarborgen van het halen van de betaalbaarheidsdoelstellingen en voldoende ruimte voor maatwerk op het lokale niveau. Daarom kies ik niet voor een doelstelling van 30% sociale huurwoningen voor ieder gemeente (zie ook het antwoord op de vorige vraag). De doelstelling van 30% sociale huurwoningen wordt wel geborgd, namelijk op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. De toevoeging van «tenminste» 30% sociale huurwoningen zorgt voor verdringing van het aandeel woningen voor huishoudens met een middeninkomen binnen een aandeel van twee derde betaalbare woningen. Daarnaast heeft een hoger aandeel sociale huurwoningen ook effect op de financiële uitvoerbaarheid van de woningbouw. Om die reden vind ik deze toevoeging niet wenselijk.

9.

Bent u bereid extra middelen vrij te maken voor woningcorporaties om meer sociale huurwoningen te kunnen bouwen? Zo nee, waarom niet?

Met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025 geven de woningcorporaties op dit moment uitvoering aan een ambitieus nieuwbouwprogramma dat ook aansluit bij de verwachte woningbehoefte de komende jaren. Ze committeren zich vanaf 2029 aan de realisatie van 30.000 sociale huurwoningen per jaar, met de ambitie om dit productieniveau in 2027 al te bereiken. De afgelopen jaren hebben corporaties al een flinke groei laten zien in het aantal gerealiseerde nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Ook liggen ze op schema om hun productie de komende jaren verder te verhogen richting de doelstellingen uit de NPA. Voor uitvoering van de NPA is het van groot belang dat woningcorporaties over voldoende financiële middelen beschikken. De financiële doorrekening van de NPA van afgelopen januari laat zien dat er momenteel een gat zit tussen het ambitieniveau van corporaties enerzijds en hun financiële slagkracht anderzijds. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord daarom afgesproken de financiële slagkracht van corporaties te verbeteren door de fiscale lastendruk van de vennootschapsbelasting te verlagen, huurinkomsten te verhogen door meer passende huren te vragen bij meer draagkrachtige huishoudens en door corporaties meer mogelijkheden te geven bij hun niet-DAEB activiteiten. Voor de inzet van extra middelen bovenop wat is afgesproken in het coalitieakkoord is er geen dekking. Ik heb de Tweede Kamer toegezegd dit voorjaar een brief te sturen over de invulling van de maatregelen die in het coalitieakkoord zijn aangekondigd en hoe deze uitpakken voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties en de financiële haalbaarheid van de NPA.

10.

Hoe reageert u op de brief van Woonbond-directeur Zeno Winkels, waarin hij beargumenteert dat het Ontwerpbesluit tekortschiet doordat er geen eenduidige instructies voor gemeentes zijn en dat veel sociale

woningbouw vervangende nieuwbouw is, waardoor de sociale woningvoorraad onvoldoende groeit?

In zijn brief pleit Zeno Winkels voor een minimale doelstelling van 30% sociale huurwoningen en 2/3^e betaalbaar voor iedere gemeente. Het pleidooi in de brief van de Woonbond is vergelijkbaar met het position paper dat wordt genoemd in vraag 8. Ik verwijs dan ook naar het antwoord op deze vraag.

11.

Deelt u de mening van deze leden dat, naast het realiseren van voldoende sociale huur in gemeentes en woningbouwregio's, de sociale woningbouw binnen gemeentes en regio's voldoende verspreid moet zijn om segregatie tegen te werken? Zo ja, welke stappen gaat u nemen om segregatie tegen te werken? Zo nee, waarom niet?

Ik vind het belangrijk dat er meer balans komt in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen én woningen voor middeninkomens tussen gemeenten en binnen een gemeente. Dit is van belang om segregatie tegen te gaan, maar ook om er voor te zorgen dat huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen in alle gemeenten meer kans maken op een woning. In het antwoord op vraag 7 heb ik toegelicht hoe het ontwerpbesluit daarop stuurt.

Daarnaast moet de gemeente in het volkshuisvestingsprogramma ook aandacht besteden aan maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid, waaronder het voorkomen van segregatie. Onderdeel daarvan is ook een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, bijvoorbeeld door gevarieerd te bouwen bij stadsvernieuwing. In het ontwerpbesluit geldt de doelstelling om twee derde betaalbaar te bouwen, waarvan 30% sociale huur niet voor iedere gemeente, wijk of project, maar op het niveau van de regio. Dat biedt gemeenten ruimte om bij woningbouw te kijken naar een meer evenwichtige samenstelling van wijken.

Ook de inzet van het bestaande instrumentarium kan bijdragen aan leefbaarheid. Zo draagt het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid bij aan verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in 20 kwetsbare gebieden. Daarnaast noem ik de mogelijkheden die gemeenten hebben bij het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met lokale binding of met een vitaal beroep, en woningcorporaties bij het benutten van de vrije toewijzingsruimte van 15%. Ook kan de inzet van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek eraan bijdragen dat woningzoekenden in een kwetsbare sociaaleconomische positie huisvesting vinden in andere meer draagkrachtiger wijken en buurten die meer in balans zijn.

12.

Kunt u verder ingaan op hoe de zogenaamde woningbouwregio's worden vormgegeven? Op welke karakteristieken wordt gelet tijdens de vormgeving van de regio's? In hoeverre hebben gemeentes er zeggenschap over van welke regio zij onderdeel uitmaken? Hoe wordt voorkomen dat woningbouwregio's te maken krijgen met segregatie door sociale woningbouw en de bouw van dure koop binnen een regio op bepaalde plekken te concentreren?

De provincie stelt in de omgevingsverordening vast welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen. Dit gebeurt in afstemming met gemeenten. Op basis van de bestuurlijke overleggen is mijn beeld dat vrijwel altijd wordt aangesloten bij de bestaande indeling van de regionale woondeals en daarmee ook bij de praktijk waarin gemeenten al jaren samenwerken. Voor iedere regio geldt een doelstelling om twee derde betaalbaar te bouwen, waarvan dertig % sociale huurwoningen. Om

te sturen op meer balans in de voorraad is in het ontwerpbesluit geregeld dat gemeenten met bovengemiddeld veel sociale huurwoningen juist extra moeten bouwen voor middeninkomens. Omgekeerd moeten gemeenten met weinig sociale huurwoningen juist extra bouwen voor lage inkomens. Dat zorgt voor een meer evenwichtige verdeling in de voorraad binnen de regio.

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